

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Кафедра «Управление персоналом и психологии»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Б1.В.25 Управление земельными ресурсами

Направление подготовки: 38.03.04 Государственное и муниципальное управление

Профиль подготовки: Государственная и муниципальная служба

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Нормативный срок обучения: 4 года

Форма обучения: очная

СОДЕРЖАНИЕ

1. Конспект лекций

1.1 Лекция №1 Тема: «Земля как объект исследования»	3
1.2 Лекция №2 Тема: «Рынок земельных ресурсов»	15
1.3 Лекция №3 Тема: «Аренда земли»	20
1.4 Лекция №4 Тема: «Нормативная цена земли. Кадастровая оценка земель поселений»	28
1.5 Лекция №5 Тема: «Земельный налог»	37
1.6 Лекция №6 Тема: «Зонирование земель поселений»	51
1.7 Лекция №7 Тема: «Способы использования земельных участков»	57
1.8 Лекция №8 Тема: «Приватизация земельных ресурсов»	67

2. Методические указания по выполнению лабораторных работ

(РУП не предусмотрено).....	75
-----------------------------	----

3. Методические указания по проведению практических занятий

(РУП не предусмотрено).....	75
-----------------------------	----

4. Методические указания по проведению семинарских занятий

4.1 Семинарское занятие №1 Тема: «Земля как объект исследования».....	75
4.2 Семинарское занятие №2 Тема: «Рынок земельных ресурсов».....	76
4.3 Семинарское занятие № 3 Тема: «Аренда земли».....	76
4.4 Семинарское занятие №4 Тема: «Нормативная цена земли. Кадастровая оценка земель поселений».....	76
4.5 Семинарское занятие №5 Тема: «Земельный налог».....	77
4.6 Семинарское занятие №6 Тема: «Зонирование земель поселений».....	77
4.7 Семинарское занятие №7 Тема: «Способы использования земельных участков».....	78
4.8 Семинарское занятие №8 Тема: «Приватизация земельных ресурсов».....	78

1. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

1.1 Лекция №1 (2 часа)

Тема: «Земля как объект исследования»

1.1.1 Вопросы лекции:

1. Понятие земли. Виды земель.
2. Субъекты вещных прав, их обязанности по отношению к имуществу.
3. Функции земли в общественном воспроизводстве.
4. Правовые основы управления муниципальной собственностью.
5. Особенности проявления земли как товара.

1.1.2 Краткое содержание вопросов

1. Понятие земли. Виды земель.

Понятие земельного участка является центральным в земельном законодательстве.

За рубежом (США, Англия, Швеция и т.д.) под земельным участком понимается конус с вершиной в центре Земли, сечением в земной коре по границе участка и основанием, уходящим вверх. Все, что находится в конусе: недра, полезные ископаемые, здания, постройки, инженерные коммуникации, относится к земельному участку.

В Российском законодательстве имеется несколько определений земельного участка, не урегулирован вопрос о соотношении понятий «земля» и «земельный участок», нет точного указания на то, когда следует применять понятие «земля», а когда – «земельный участок».

Все, что ниже почвы (плодородного слоя), принадлежит государству, и пользование регламентируется Законом РФ «О недрах». Все, что выше земной поверхности и находящихся на ней зданий, строений и сооружений, также принадлежит государству, и его пользование регламентируется Воздушным кодексом РФ.

Над одной точкой земной поверхности может быть несколько земельных участков на разных уровнях (наземный, надземный, подземный), у которых может быть несколько различных собственников и пользователей.

Экономико-юридический словарь дает определение не понятию «земля», а понятию «земли»:

Земли – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог, один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Осуществляя властные полномочия на своей территории, государство устанавливает обязательные для исполнения всеми пользователями земли экологические требования в интересах общества, контролирует использование земель, определяет охранные зоны, публичные сервитуты и т.д.

Земля является объектом недвижимости, причем любое иное имущество, прочно связанное с ней, является недвижимостью только в силу своей связи с землей, имеет определенный правовой статус, который определяет форму законного владения, целевое назначение и разрешенное использование.

Когда мы говорим о земле как объекте земельных правоотношений, мы имеем в виду землю не в ее естественном состоянии, а землю, в отношении которой установлен определенный правовой режим, в силу чего она и становится объектом права - объектом земельного правоотношения.

Статья 6 Земельного Кодекса РФ выделяет 3 вида *объектов* земельных отношений:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;

- части земельных участков.

Субъектами(участниками) земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Однако в большинстве случаев объектом земельных отношений является не земля как объект природы или ресурс, а земельный участок - индивидуализированная в установленном порядке часть поверхности земли.

Юридический словарь терминов определяет:

«Земельный участок- пространственная граница государственного суверенитета, территория, на которую распространяются властные полномочия государства».

Приведем определения земельного участка из земельного законодательства.

Статья 11.1 Земельного Кодекса РФ (федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ) даёт понятие земельного участка:

«Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами».

Статья 130 «Недвижимые и движимые вещи» Гражданского кодекса РФ относит земельные участки к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость).

Таким образом, изучив эти определения, мы можем назвать основной признак земельного участка, который разграничивает понятия «земля» и «земельный участок». Этот признак – индивидуализация на поверхности Земли, то есть границы земельного участка однозначно описаны и удостоверены в установленном порядке. В целом определение земельного участка может выглядеть следующим образом:

Земельный участок- это часть земли, имеющая определенный правовой режим и целевое назначение (разрешенное использование), границы которой определены.

Границы этой части земли устанавливаются и закрепляются в ходе проведения кадастровых работ и удостоверяются путём внесения сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости.

Когда мы не индивидуализируем конкретный участок земли, мы можем употреблять понятие «земли» или «земля», также это понятие употребляется относительно земель, составляющих фонд природных ресурсов. А если возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, следует употреблять понятие «земельный участок».

Юридически значимые признаки земельного участка, его пространственная сфера как объекта права собственности отражены в ст. 261 Гражданского Кодекса РФ. Так, территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами.

В состав элементов земельного участка, на которые распространяется право собственности, в соответствии с Гражданским кодексом РФ входят находящиеся в границах земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, лес и растения (ГК РФ, ст. 261).

Каждый земельный участок относится к одной из семи определённых Земельным кодексом РФ категории земель. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населённых 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.

Порядок использования земель внутри той или иной их категории определяется собственником, пользователем, владельцем, арендатором земельных участков в соответствии с земельным и градостроительным законодательством, природно-сельскохозяйственным районированием земель, их зонированием, территориальным планированием использования и землеустроительной документацией.

Категория земель в обязательном порядке указывается в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов РФ и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков; а также в договорах, предметом которых являются земельные участки.

Перевод земель из одной категории в другую должен осуществляться в полном соответствии с Земельным Кодексом РФ следующими уполномоченными органами:

1) перевод земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством РФ;

2) перевод земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ;

3) перевод земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

4) перевод земель, находящихся в частной собственности:
 - земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Порядок образования земельных участков установлен главой I.1 Земельного кодекса РФ.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

При *разделе* земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

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. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При *объединении* смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При *перераспределении* нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Границы образованных земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Вновь образованные земельные участки должны соответствовать установленным предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков, определёнными Градостроительным регламентом. Помимо предельных размеров земельных участков, в градостроительном регламенте устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Правовой режим земельных участков определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий.

В законодательстве закреплены определения отдельных видов земельных участков. Так, согласно ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»:

огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

садовый земельный участок представляет собой земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

дачным земельным участком признается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

С правовой точки зрения земельный участок может быть признан *делимым* либо *неделимым*.

Делимым признается участок, который может быть разделён на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный участок, разрешённое использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Если эти требования не соблюдены, то земельный участок является *неделимым*.

Вместе с понятиями «земля» и «земельный участок» в законодательстве используется понятие «*угодье*». Земельные угодья являются основным элементом государственного учета земель и подразделяются на:

- сельскохозяйственные угодья;
- несельскохозяйственные угодья.

К *сельскохозяйственным угодьям* относятся пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

Несельскохозяйственные угодья - это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. п.).

Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесённые к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесённые к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Особенности правового положения земельного участка. Земля является объектом недвижимости. Это означает, что с земельные участки являются объектом гражданских прав и с ними могут совершаться сделки. Возникновение и сохранение права

собственности на образуемые или измененные земельные участки осуществляются в соответствии со статьями 11.4 - 11.7 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок может находиться либо в частной собственности, либо в государственной собственности, либо в муниципальной собственности. Право собственности на землю считается одним из древнейших и главных прав человека. Полная реализация этого права обеспечивается не только правом пользоваться земельным участком, но и возможностью передавать его другим лицам с целью получения взамен иного необходимого имущества, а также передавать его своим детям по наследству или иным лицам – по завещанию, то есть в полной мере осуществлять все элементы права собственности (владение, пользование и распоряжение). Право собственности на земельный участок распространяется не только на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, но и на замкнутые водоемы, находящиеся на земельном участке, лес и растения при условии, если иное не установлено законодательством РФ.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками Российской Федерации, находящимися на приграничных территориях и на иных особо установленных территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Земельный участок также может находиться на праве *постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения*, на праве ограниченного пользования чужим участком (*сервитут*), на праве *аренды* и на праве *безвозмездного срочного пользования*.

Все лица, являющиеся собственниками, владельцами, арендаторами земельных участков или использующие земельные участки на любом ином праве, называются *землепользователями и правообладателями* земельных участков.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются, распоряжаться такими участками они также не могут. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Право *пожизненного наследуемого владения* земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретённое гражданином до введения в действие нового Земельного Кодекса РФ, сохраняется, но предоставление гражданам земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Кодекса не допускается. Распоряжение гражданами земельным участком, находящимся на таком праве, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. У лица, которому предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, из которого при разделе, объединении или перераспределении образуются земельные участки, возникает соответственно право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования на образуемые земельные участки.

Сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах. Обременения (ограничения) прав, за исключением обременений (ограничений) прав, возникших на основании договоров, сохраняются в отношении образуемых земельных

участков, измененных земельных участков в прежних границах. В случае если такие обременения (ограничения) прав на земельные участки установлены на основании договоров, применяются правила о заключении договоров, об изменении договоров.

Одна из важнейших характеристик земельного участка — его площадь. Различают *физическую* и *геодезическую* площадь земельного участка. *Физическая площадь* земельного участка — это площадь земной поверхности в границах участка с учетом неровностей физической поверхности земли (склонов, оврагов, обрывов и т.д.), т.е. то, что можно обмерить в натуре. *Геодезическая площадь* земельного участка определяется по координатам углов поворотных точек границы. Фактически площадь земельного участка — это площадь многоугольника, получающегося при проекции границ участка на плоскость, в которой установлена геодезическая система координат. При описании участка в кадастровых документах указывается его геодезическая площадь.

2. Субъекты вещных прав, их обязанности по отношению к имуществу.

Вещные права обладают тремя основными признаками:

1. Объектами вещных прав являются только индивидуально-определенные вещи — родовые вещи объектом вещных прав быть не могут.

2. Абсолютный характер защиты — вещные права лица, не являющегося собственником, так же защищаются от нарушения любыми третьими лицами, как и права самого собственника.

3. Право следования (обременение имущества) — переход права собственности к другому лицу не является основанием для прекращения других вещных прав на это имущество («право следует за вещью») — т.е. вещь, обремененная правами третьего лица, не избавляется от обременения при изменении своего статуса (переход права собственности на квартиру не является основанием для выселения нанимателя).

К вещным правам относятся:

1. Право собственности.
2. Право хозяйственного ведения.
3. Право оперативного управления.
4. Сервитут (право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом).
5. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.
6. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
7. Иные права, связанные с владением или пользованием вещью.

Право собственности — это возможность владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.

Содержание права собственности (три составляющих):

Владение — это фактическое обладание вещью.

Пользование — это возможность извлекать из вещи выгоду (полезные свойства, плоды и доходы).

Распоряжение — это возможность определять юридическую судьбу вещи (продавать, дарить, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.п.).

Право собственности является основополагающим (первоначальным) в числе прочих вещных прав. Все другие права (право хозяйственного ведения, право пожизненного наследуемого владения земельным участком и т.п.) производны от него и являются ограниченными вещными правами. По отношению к другим вещным правам право собственности является *абсолютным вещным правом* — поскольку, в отличие от них, правомочия собственника не ограничены ни в одной из трех составляющих права собственности. Все остальные вещные права по сравнению с правом собственности предоставляют их обладателю меньший круг полномочий по одной или нескольким составляющим.

Собственник может использовать свое имущество в предпринимательских целях и даже уничтожить его, если этим не будут нарушены нормы закона и иных правовых актов, а также права и охраняемые законом интересы других лиц. Передавая *отдельные* полномочия (владения, пользования и даже распоряжения), лицо своего права собственности на имущество не теряет.

Собственник несет бремя содержания своего имущества – все необходимые затраты по поддержанию его в надлежащем состоянии.

Собственник несет риск случайной гибели своего имущества – в случае утраты вещи при форс-мажорных обстоятельствах собственник не вправе требовать от кого-либо компенсации.

Формы собственности:

1. Частная.
2. Государственная.

Виды собственности:

1. Собственность граждан.
2. Собственность юридических лиц.

3. Функции земли в общественном воспроизводстве.

Таким образом, земля имеет три основные функции (помимо очевидной функции всеобщего материального условия производства и пространственного базиса):

основного природного ресурса;

главного средства производства в сельском хозяйстве;

базового объекта социально-экономических отношений.

При организации рационального использования и охраны земли важно учитывать сложное взаимодействие всех указанных функций, так как игнорирование или недооценка хотя бы одной из них могут привести к крайне негативным последствиям.

Слово «земля» употребляется в различных значениях. В землеустроительной науке и практике, исходя из вышеперечисленных функций, принято следующее определение:

«Земля – это поверхность суши, природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, а также объект социально-экономических отношений, являющийся главным средством производства в сельском хозяйстве и пространственным базисом размещения и развития всех отраслей народного хозяйства».

Рациональное использование и охрана земли – одна из главных задач в любом обществе.

рациональное использование земли – это её использование, отвечающее совокупным интересам общества, собственников и пользователей земли, обеспечивающее наиболее целесообразное и экономически выгодное использование полезных свойств земли в процессе производства, оптимальное взаимодействие с окружающей средой, охрану и воспроизводство земельных ресурсов.

Нормативной базой использования земли в нашей стране является Конституция РФ, законы, указы Президента РФ. Так, в ст. 9 Конституции РФ сказано, что «Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории».

Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

В российском законодательстве заложены следующие основные принципы использования земли:

владение, пользование и распоряжение землёй, другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

каждый гражданин имеет право на земельный участок;
 признаётся и охраняется право собственности на землю;
 приоритет охраны земли, жизни и здоровья человека;
 единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов;
 землевладение и землепользование является платным, причём плата взимается в виде земельного налога и арендной платы;
 сельскохозяйственное, особо ценное и охраняемое землепользование является приоритетным;
 земля должна использоваться в соответствии с целевым назначением и рационально;
 участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю;
 дифференцированный подход к установлению правового режима земель;
 сочетание интересов общества и законных интересов граждан в области землепользования.

Под охраной земель в землеустроительной науке и практике понимают комплекс организационно-хозяйственных, агрономических, технических, мелиоративных, экономических, правовых и других мероприятий по предотвращению и устранению процессов, ухудшающих состояние земель, а также необоснованного их изъятия из сельскохозяйственного и другого использования.

Охрана земель должна осуществляться на основе комплексного подхода к угодьям как к сложным природным образованиям (экосистемам) с учетом зональных и региональных особенностей, предусматривать сохранение почв, ограничение вредных воздействий на растительный и животный мир, геологические породы и другие компоненты окружающей среды.

В землеустройстве различают правовые, экономические, инженерно-технические, биологические и другие методы охраны земель.

Правовые методы заключаются, прежде всего, в разработке законодательства по охране земель и системы экологических нормативов, обязательных для всех землевладельцев и землепользователей.

Экономические методы включают:

материальное стимулирование рационального использования и охраны земель, санкции за нарушение экологических норм;

возмещение убытков сельскохозяйственным землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства;

выделение земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в зоны с особым экономическим и экологическим режимами использования.

По действующему законодательству предприятия, наносящие вред природной среде обязаны осуществлять полную компенсацию причиняемого ими ущерба.

Инженерно-технические методы предусматривают широкий набор мероприятий – от строительства гидротехнических сооружений, посадки лесных насаждений до внедрения почво- и водосберегающих приемов возделывания сельскохозяйственных культур.

Биологические методы ориентированы на расширенное воспроизводство органической части почвы, внесение органических удобрений, заделывание органических остатков в почву и т.п.

К организационно-хозяйственным методам охраны земель относятся:

рациональная организация производства и территории на основе агроэкологии её кой дифференциации земель;

консервация нарушенных земель, выведение их из сельскохозяйственного оборота, организация заповедных территорий и зон с особым природоохранным режимом;

перевод интенсивно используемых угодий в менее интенсивные (создание почвозащитных севооборотов, сокращение удельного веса пропашных культур, залужение деградированных участков пашни, облесение, создание долголетних культурных пастбищ на пашне и др.);

рекультивация нарушенных земель;

устройство прудов, водоемов, выхлаживание оврагов, создание куртинных насаждений;

организация экологических коридоров (буферных полос, лесополос и др.).

Большое значение в современных условиях имеет экономическое стимулирование рационального использования земель.

В землеустроительной науке четко различают понятия «земля» и «территория».

территория – более определенное понятие, она характеризуется однозначно заданными местоположением, площадью, протяженностью, границами;

территория включает не только землю, но также объекты и средства производства, неразрывно с ней связанные (здания, сооружения, дороги, населенные пункты);

территория может включать также внутренние воды, морские территориальные воды, воздушное пространство над сухопутной и водной поверхностью; к ней могут относиться различные ресурсы: земельные, водные, минеральные, климатические и др.

Суммируя все сказанное, можно дать следующие основные определения.

Организация рационального использования и охраны земли – это система действий, предшествующих непосредственному использованию земли и направленных на её устройство как природного ресурса, средства, производства и объекта социально-экономических отношений, установление на ней порядка, соответствующего конкретным производственным (экономическим), экологическим и социальным целям.

Территориальная организация производства – это размещение по территории в соответствии с её природными и социально-экономическими особенностями производительных сил (отраслей производства, объектов производственной и социальной инфраструктуры, трудовых ресурсов), способствующее организации рационального использования производственных ресурсов (земли, труда, капитала).

Организация территории – это устройство, упорядочение конкретной части земной поверхности совместно с другими объектами и средствами производства, неразрывно связанными с землей, приведение их в "Определенную систему, установление на земле порядка, соответствующего конкретным производственным (экономическим), экологическим и социальным целям.

4. Правовые основы управления муниципальной собственностью.

Институт муниципальной собственности нов и многообещающ для правовой системы Российской Федерации (далее по тексту РФ). В его изыскании содержатся две последующие ключевые трудности:

– Институт муниципальной собственности считается комплексным. Из этого можно сделать вывод, собственно, хотя он и регулирует имущественные дела, но принадлежит он не столько системе гражданского права, а входит в состав иных отраслей Российского права. Данная специфика делает размытыми границы института муниципальной собственности и дает ему не столько частноправовую, да и публично – правовую окраску.

– Институт муниципальной собственности как нормативный комплекс присутствует в системе Российского права относительно непродолжительный период и совместно с тем имущественные отношения, отношения, регулируемые исследуемым нами институтом, образовались сразу с выходом в свет российской государственности.

В идущем в ногу со временем в российском праве, существования, становления и реализация института муниципальной собственности поддерживается статьей 8 Конституции Российской Федерации (далее по тексту КРФ) в которой указано: "В РФ

признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности". Отношения собственности имеют основополагающее значение в функционировании всей экономико-политической системы общества.

Эти доктрины собственности, как марксистская и прогрессивная неоклассическая заявляют, собственно право собственности (рассматриваемое как право присвоения продуктов природы и продуктов их трансформации в ходе производства) распределено (размыто) по всем социальным взаимоотношениям, но не сосредоточено исключительно и только лишь в имущественном праве. "Правомочия владельцев понимаются как организованные поведенческие отношения меж людьми, которые образуются в связи с существованием благ и касаются их применения" – так определяется природа собственности и прав собственности экономистами. Несложно увидеть, собственно в приведенной цитате акцентируется внимание на абсолютной зависимости содержания института собственности и правомочий владельца от их санкционированности сообществом. Распространение прав собственности на все редкие блага подразумевает, что система прав собственности есть при таком варианте сумма финансовых и общественных взаимоотношений насчет редких ресурсов, вступив в которые отдельные члены общества противостоят друг другу.

Строго говоря, понятие прав собственников ещё шире: оно включает в себя все публичные отношения, а не лишь финансовые и общественные. Нужно напомнить само понятие собственности и прав собственности в Российском праве возникло только в эпоху Екатерины II, во второй половине XVIII в. и исключительно для дворян в виде специальной милости. Для прочего населения оно первый раз было признано позже, в 60-е годы XIX в. Опосля реформ Александра II. Изначально не было термина для обозначения вида собственности. Шершеневич Г. Ф. в собственном учебнике российского права сообщает, что «его сменяли прилагательными «мой», «твой», «его» или же выражением приобрести «в прок», «в одерень». Неволин М. В. заявлял, что один вид собственности, а конкретно частная поземельная собственность была знаменита у нас и в старейшие времена, до пришествия варягов.

Говоря о муниципальной собственности, нужно отметить, что муниципальная собственность – новейший финансовый институт, незнакомый районным Советам. До этого районные Советы распоряжались долею выделенной им казенной собственности. Распоряжение объектами, переданными на их баланс, было значительно ограничено непосредственно поскольку они считались собственностью не районных Советов, а всего государство в общем, которое одно в лице собственных центральных органов владело правом владения, использования и постановления ими и в любой момент могло передать с баланса районных Советов хоть какой объект казенной собственности на баланс республиканского или же центрального государственного органа. Таким образом, в масштабах сверх – централизованной системы управления государством были утрачены традиции и выработки упрочившейся к началу XX века самобытной русской системы районного самоуправления.

Особенность муниципальной собственности состоит в том, что ее объекты носят целевой характер. Они предназначены для решения вопросов местного значения, удовлетворения жилищно-коммунальных, социально- культурных и бытовых потребностей населения надлежащих территорий.

Статья 132 ч. 1 КРФ характеризует главные правовые полномочия органов местного самоуправления в управлении собственностью, материально-финансовыми ресурсами, в охране социального порядка на подведомственных им территориях.

Муниципальная собственность представляет, из себя собственность населения региона, городка и входящих в состав административно- территориальных образований. В следствии этого распорядительные функции по управлению данной собственностью обязаны пребывать в ведении тех, кто получил (через систему выборов) мандат на осуществление полномочий местного самоуправления. Этими органами считаются

представительные органы местного самоуправления и выборные главы муниципальных образований.

Конституция не исключает наличия и особых органов, на которые могут муниципальной быть возложены собственностью вопросы (фонды текущего имущества, управления комитеты по управлению имуществом и т. д.) Распределить полномочия по управлению муниципальной собственностью между органами местного самоуправления надлежит, таким образом, чтоб данная собственность эффективно применялась согласно с волей и интересами населения. Одна из наиглавнейших гарантий местного самоуправления заключается в самостоятельном формировании, утверждении и выполнении местных бюджетов. ОМС правомочны устанавливать местные налоги и сборы (ст. 132. ч. 1) 28 августа 1995 года Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ" был подписан Президентом России. В Законе местное самоуправление характеризуется как гарантируемая и признаваемая КРФ самостоятельная и под свою ответственность работа населения по решению через органы районного самоуправления или же лично вопросов районного значения. В Законе говорится, что местное самоуправление как выражение власти народа составляет одну из основ конституционного строя РФ. Финансовую базу районного самоуправления составляет муниципальная собственность.

В состав муниципальной собственности согласно с данного закона входят:

- средства районного бюджета
- муниципальные внебюджетные фонды
- имущество органов районного самоуправления
- муниципальные территории и прочие естественные ресурсы
- муниципальные предприятия и организации
- муниципальные банки и прочие финансово-кредитные организации
- муниципальный жилищный фонд и нежилые здания
- муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта и иное движимое и недвижимое имущество.

Закон разрешает органам районного самоуправления лично распоряжаться муниципальной собственностью. Им позволяется передавать объекты данной собственности в постоянное или же временное использование юридическим и физическим лицам, осуществлять имущественные сделки, сдавать их в аренду и т. д. есть положения, позволяющие органам районного самоуправления характеризовать в договорах и соглашениях условия применения передаваемых в использование или же приватизируемых объектов, а еще условия применения территорий оказавшихся в пределах муниципального образования. Закон устанавливает, что условия и порядок приватизации муниципальной собственности определяются общественностью лично или же самоуправлением. Прибыль полученная от приватизации органами объектов муниципальной собственности обязана поступать в полном размере в районный бюджет. Согласно статье 31 данного закона, органы районного самоуправления характеризуют цели, условия и порядок работы предприятий, учреждений и организаций муниципальной собственности, исполняют регулирование расценок и тарифов на их продукцию (сервисы), утверждают их уставы, назначают и увольняют сотрудников данных компаний, учреждений и организаций, заслушивают отчеты по их работе.

Присутствие муниципальной собственности – одно из существенных критериев эффективного существования муниципального образования.

Муниципальная собственность вместе с имуществом, оказавшимся в государственной собственности и переданным в распоряжение органам районного самоуправления, составляет финансовую базу районного самоуправления. Тогда как согласно со статьёй 61 Федерального закона от 06 октября 2003г.

№131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ ", (далее по тексту ФЗ), неимение муниципальной собственности на местности городского

образования не является причиной для упразднения либо переустройства городского образования или отказа в образовании нового городского образования.

В виде субъектов муниципальной собственности выступают городские и сельские поселения, иные муниципальные образования, то есть общественность, живущее на местности этих поселений и образований, наделенное правом на районное самоуправление и исполняющее функции общественной власти через систему выбираемых ими органов районного самоуправления.

Круг объектов права муниципальной собственности законодательно урезан. К муниципальной собственности не могут быть отнесены объекты, изъятые из оборота либо ограниченные в обороте, к примеру, боевое оружие. Как устанавливает ФЗ №131-ФЗ в состав муниципальной собственности включены:

- Муниципальные внебюджетные фонды
- Средства районного бюджета
- Муниципальные территории и прочие естественные ресурсы
- Имущество органов местного самоуправления
- Муниципальные банки и прочие финансово-кредитные организации
- Муниципальные предприятия и организации
- Муниципальные учреждения здравоохранения, культуры, спорта и образования
- Муниципальные нежилые здания и жилищный фонд, иное недвижимое и движимое имущество.

В соответствии статья 9 КРФ в числе вероятных объектов муниципальной собственности могут выступать территории и естественные ресурсы.

Правовой режим муниципальных территорий определяется Земельным Кодексом РФ. Правовой режим иных естественных ресурсов определяется Федеральными законами "Об охране окружающей природной среды", "О недрах", Водным и Лесным кодексами. Согласно с этими законами органы районного самоуправления правомочны использовать естественные ресурсы, также пользоваться правом на часть платежей за природопользование. Наиболее отчетливо состав муниципальной собственности определен в уставах городских образований.

5. Особенности проявления земли как товара.

Земля обладает двойственной природой и может рассматриваться как природный ресурс или некая территория, используемая для разных целей, и как объект недвижимости, имущественные права на который могут выступать в качестве товара. Как природный ресурс земля обладает социальной и экономической ценностью, величина которой зависит от тех функций, которые она выполняет. Как товар земля обладает стоимостью, которая также может быть измерена и определена.

Товаром являются земельные участки и отдельные права на них. Как товар земля обладает определенной спецификой, обусловленной ее природой.

К особенностям земли как товара относится: ее ограниченность и невосполнимость, как природного ресурса, долговечность, возможность многофункционального использования, уникальность и невозможность перемещения, то есть недвижимость. Данные особенности являются основными факторами, формирующими стоимость любого земельного участка.

Ограниченность и невосполнимость земли проявляется в том, что земельный участок не может быть создан рукотворно. Вследствие этого предложение земельных участков отличается относительной стабильностью.

Долговечность проявляется в том, что земля, как пространство, территория не подвержена физическому старению, не разрушается и не исчезает со временем и может быть использована практически в течение неограниченного количества времени за исключением случаев ее загрязнения, приводящих к невозможности дальнейшего использования, например радиоактивного заражения, истощения почв в результате

эрозии, засоления и других подобных явлений. Резкие изменения в количественных характеристиках земли, приводящими к невозможности ее дальнейшего использования бывают связаны с природным катаклизмами или геологическими процессами, протяженность которых выходит за рамки человеческой жизни.

Многофункциональность использования означает, что один и тот же участок может использоваться разными способами в зависимости от тех функций, которые могут выполнять природные объекты, а также от видов землепользования, которые разрешены для данного участка. Возможность многофункционального использования связана со способностью земли производить различные товары и услуги и служить местом различных видов пользования. Использование земли может быть альтернативным, то есть исключаящим другие виды пользования, например застройка, а также многоцелевым, означающим получение доходов более, чем от одного вида пользования. Пользование, приносящее большие доходы, считается наиболее эффективным.

Уникальность земли как товара проявляется в разном качестве земельных участков, которое определяется различной продуктивностью, связанных с данным земельным участком природных объектов, например почвы или леса; расположением земельного участка, изменить которое нельзя. Последняя особенность самым тесным образом связана с таким свойством земли как ее недвижимый в вещественном отношении характер. Земельный участок не может быть перемещен в другое место или заменен другим участком. Благодаря неподвижности земельных участков каждый объект недвижимости обладает уникальным местоположением

Ограниченность в способах использования. Землю нельзя использовать произвольно исключительно по своему усмотрению, а только тем способом, который разрешен правовыми нормами, то есть считается приемлемым для общества. Это связано с тем, что при использовании земли в силу ее ограниченности и двойственного характера, возникает множество конфликтов интересов, как в отношении способов использования, так и в отношении распределения доходов, получаемых от владения и использования земельных участков. Во всех странах существует государственное регулирование землепользования, результатом чего является установление определенных ограничений и запретов, а также мер экономического воздействия на землепользователей, оказывающих сильное влияние на поведение рынка земли и формирование рыночной стоимости земельных участков.

1.2 Лекция №2 (2 часа)

Тема: «Рынок земельных ресурсов»

1.2.1 Вопросы лекции:

1. Рынок земельных ресурсов
2. Особенности земельных ресурсов как товара.
3. Спрос, предложение, цена, стоимость на рынке земельных ресурсов.
4. Функции рынка земельных ресурсов.
5. Виды рынков земельных ресурсов.

1.2.2 Краткое содержание вопросов

1. Рынок земельных ресурсов

Земля, как ресурс, в отличие от других природных ресурсов, имеет многообразное применение. Поэтому спрос на землю функционально многообразен. Многоцелевое использование земли и ее природная дифференциация требует улучшения качества данного фактора производства для приспособления природных участков земли для конкретных видов работ. Однако запасы земли как ресурса строго ограничены и

невосполнимы. Именно уникальность земельных ресурсов и ее ограниченность порождают такое явление, как земельная рента.

Рента – это плата за использование уникального, неповторимого или строго ограниченного ресурса, который, как правило, невозобновим. Земельная рента рассматривается как экономическая рента, т.е. как плата за землю.

В экономической теории ренту получает владелец ресурса, однако рента возникает не только при использовании данного фактора. Если собственник сдает землю в аренду, то экономическая рента включается в арендную плату. Для определения размера земельной ренты существует два подхода. Согласно первому подходу, величина ренты определяется в рамках теории предельной производительности факторов производства. Земля выступает как постоянный фактор использования в сочетании с переменными факторами – трудом и капиталом. Соответственно земельная рента рассматривается как факторный доход, т.е. как часть величины предельного продукта, который создается с участием данного фактора производства. Таким образом, с точки зрения теории предельной производительности величина земельной ренты определяется как разность стоимости предельного продукта в денежном выражении и процента за использование капитала в денежном выражении.

В соответствии со вторым подходом, размер земельной ренты определяется соотношением спроса и предложения на рынке услуг земли, подобно равновесной цене на товарном рынке. Однако особенность рынка земли в том, что предложение земли в целом абсолютно неэластично, т.е. предложение земли величина постоянная, а спрос на использование земли, наоборот, является производным от спроса на продукт земли или услуги земли. Если будет расти цена на пшеницу, то будет увеличиваться спрос на посевные площади, если на недвижимость, то на земельные участки под застройку.

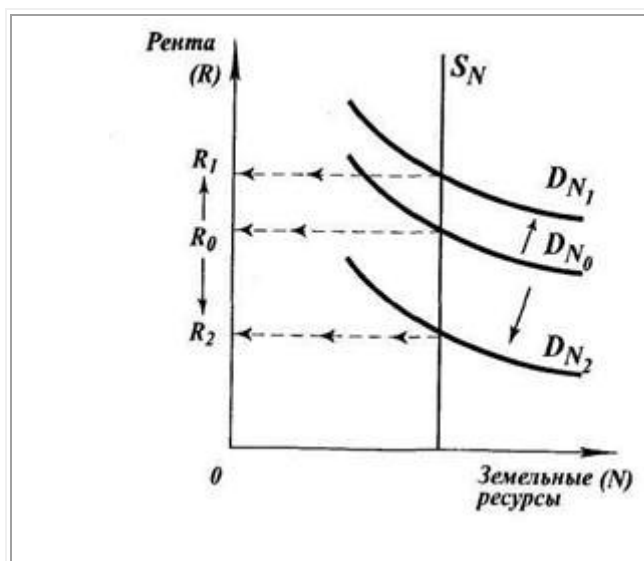


Рис.1. Спрос и предложение на рынке услуг земли

В силу ограниченности количества земли и неэластичности по отношению к цене использования услуг земли, график функции предложения цены представляет собой вертикальную линию. Функция спроса на рынке земли имеет отрицательный наклон, что при прочих равных условиях объясняется обратной зависимостью величины спроса от цены использования услуг земли или ренты. Если услуги земли дорожают, это оборачивается ростом издержек ее пользователей, т.е. все меньшему их числу удастся получить прибыль или окупить возрастающие издержки. Следовательно, величина спроса

на землю падает, и, наоборот, когда цена услуг земли понижается, понижаются издержки тех, кто использует ее в производстве. Поэтому рост выгод расширяет спрос на землю. В свою очередь, экономическая рента, как равновесная цена использования услуг земли, максимизируется при достижении равенства между спросом и предложением на земельном рынке. Таким образом, величину земельной ренты определяет уровень самого спроса на использование услуг земли. Уровень спроса подвержен влиянию некоторых неценовых факторов. К ним относят: спрос и цену продукции, произведенную на земле, производительность или качество земли, а также цену и производительность других ресурсов используемых в сочетании с землей. В силу того, что земля не одинакова по качеству и различные ее участки приносят разный доход, спрос на них также варьируется. Один и тот же продукт или услуга на разных участках земли будут произведены с разными издержками, это является еще одним фактором, позволяющим получить большую экономическую ренту за пользование землей с одними качественными факторами по сравнению с аналогичным участком. Если участки земли отличаются по качеству или другим характеристикам, то получаемая от их использования рента называется дифференциальной рентой.

Существует еще одно понятие, встречающееся на рынке земли – цена земли. Ее следует отличать от понятия цены услуг земли, поскольку цена земли присутствует в случае ее купли–продажи, тогда как цена услуг земли в ситуации аренды. Когда встает вопрос продажи земельного участка, необходимо оценить возможность получения дохода от альтернативного варианта продажи земли - пожизненной земельной ренты или арендной платы. Это оценивается при помощи операции дисконтирования. Цена земли определяется как дисконтированная стоимость суммы всех будущих рентных доходов, которых мы лишаемся, продавая земельный участок.

Для подсчета цены земли как дисконтированной стоимости применяется упрощенная формула:

$$P_N = R/r,$$

в которой цена земли (P_N) равна отношению пожизненной ренты (R) как ежегодного дохода к (r) ставке процента и альтернативной доходности как коэффициента дисконтирования.

2. Особенности земельных ресурсов как товара.

Земля обладает двойственной природой и может рассматриваться как природный ресурс или некая территория, используемая для разных целей, и как объект недвижимости, имущественные права на который могут выступать в качестве товара. Как природный ресурс земля обладает социальной и экономической ценностью, величина которой зависит от тех функций, которые она выполняет. Как товар земля обладает стоимостью, которая также может быть измерена и определена.

Товаром являются земельные участки и отдельные права на них. Как товар земля обладает определенной спецификой, обусловленной ее природой.

К особенностям земли как товара относятся: ее ограниченность и невосполнимость, как природного ресурса, долговечность, возможность многофункционального использования, уникальность и невозможность перемещения, то есть недвижимость. Данные особенности являются основными факторами, формирующими стоимость любого земельного участка.

Ограниченность и невосполнимость земли проявляется в том, что земельный участок не может быть создан рукотворно. Вследствие этого предложение земельных участков отличается относительной стабильностью.

Долговечность проявляется в том, что земля, как пространство, территория не подвержена физическому старению, не разрушается и не исчезает со временем и может быть использована практически в течение неограниченного количества времени за

исключением случаев ее загрязнения, приводящих к невозможности дальнейшего использования, например радиоактивного заражения, истощения почв в результате эрозии, засоления и других подобных явлений. Резкие изменения в количественных характеристиках земли, приводящими к невозможности ее дальнейшего использования бывают связаны с природным катаклизмами или геологическими процессами, протяженность которых выходит за рамки человеческой жизни.

Многофункциональность использования означает, что один и тот же участок может использоваться разными способами в зависимости от тех функций, которые могут выполнять природные объекты, а также от видов землепользования, которые разрешены для данного участка. Возможность многофункционального использования связана со способностью земли производить различные товары и услуги и служить местом различных видов пользования. Использование земли может быть альтернативным, то есть исключаящим другие виды пользования, например застройка, а также многоцелевым, означающим получение доходов более, чем от одного вида пользования. Пользование, приносящее большие доходы, считается наиболее эффективным.

Уникальность земли как товара проявляется в разном качестве земельных участков, которое определяется различной продуктивностью, связанных с данным земельным участком природных объектов, например почвы или леса; расположением земельного участка, изменить которое нельзя. Последняя особенность самым тесным образом связана с таким свойством земли как ее недвижимый в вещественном отношении характер. Земельный участок не может быть перемещен в другое место или заменен другим участком. Благодаря неподвижности земельных участков каждый объект недвижимости обладает уникальным местоположением

Ограниченность в способах использования. Землю нельзя использовать произвольно исключительно по своему усмотрению, а только тем способом, который разрешен правовыми нормами, то есть считается приемлемым для общества. Это связано с тем, что при использовании земли в силу ее ограниченности и двойственного характера, возникает множество конфликтов интересов, как в отношении способов использования, так и в отношении распределения доходов, получаемых от владения и использования земельных участков. Во всех странах существует государственное регулирование землепользования, результатом чего является установление определенных ограничений и запретов, а также мер экономического воздействия на землепользователей, оказывающих сильное влияние на поведение рынка земли и формирование рыночной стоимости земельных участков.

3. Спрос, предложение, цена, стоимость на рынке земельных ресурсов.

Рынок ресурсов – вид рынков, предметом купли и продажи на котором выступают факторы производства (или экономические ресурсы).

Специфика ресурсных рынков:

1. Продавцами на этих рынках могут выступать как фирмы, так и домохозяйства.
2. Распределение ресурсов между отраслями и фирмами происходит в соответствии с их возможностями платить за ресурсы.
3. От цен на разные виды ресурсов будет зависеть распределение доходов в обществе.
4. Цена экономических ресурсов имеет под собой основу – денежный доход от использования данного ресурса: Экономический ресурс Доход Капитал Прибыль Труд Заработная плата Земля Рента Различают рынки земли, капитала и труда.

Цена на ресурсы складывается в результате взаимодействия спроса и предложения.

Спрос на ресурсы.

Спрос на ресурсы зависит от:

- 1) спроса на продукцию, изготовляемую с применением данного вида ресурса. Чем выше спрос на готовый продукт, тем больше покупатели готовы платить за готовый

продукт, тем по большей цене может себе позволить закупать ресурсы предприниматель, тем больше будет спрос на ресурсы.

2) производительности ресурса. При ее росте фирма привлекает меньшее количество ресурсов. Производительность ресурса отражает предельный продукт ресурса (MP–продукт, созданный последней единицей данного ресурса).

3) цены на замещающие и дополняющие ресурсы

Кривая спроса на ресурс (D) =MRP (доход от предельного продукта ресурса = MP*P).

Кривая спроса на ресурс имеет отрицательный наклон.

Эластичность спроса на ресурсы зависит от:

А) эластичности спроса на готовую продукцию.

Прямая зависимость.

Б) замещаемости ресурсов. Прямая зависимость.

В) доли ресурса в общих издержках. Прямая зависимость.

Г) коэффициента снижения предельного продукта переменного ресурса. Чем быстрее падает предельный продукт при добавлении фиксированного количества переменного фактора, тем больше эластичность спроса на ресурс.

Предложение ресурсов.

Предложение ресурсов меняется сравнительно медленно во времени. Так как Spес в краткосрочном периоде фиксировано, то важнейшим следствием взаимодействия спроса и предложения на рынке ресурсов является высокий доход на дефицитные ресурсы и низкие на имеющиеся в изобилии.

Главная задача фирмы – максимизация прибыли. При выборе сочетания ресурсов для производства товаров и услуг фирма может это сделать двумя способами: 1)

Правило минимизации издержек – при выборе комбинации ресурсов фирма будет манипулировать ресурсами до тех пор, пока предельный продукт к ценам ресурсов не выровняются. При этом получается самые низкие издержки.

$$MPK/? = MPL/W = MPR/R$$

Где ? - прибыль, MPK, MPL, MPR – предельные продукты капитала, труда, земли соответственно, W - заработная плата, R – рента. 2)

Правило максимизации прибыли. Чтобы максимизировать прибыль, фирма должна использовать такую комбинацию ресурсов, чтобы их предельные продукты были равны ценам ресурсов.

$$MPK/? = MPL/W = MPR/R = 1$$

У любой фирмы как правило есть несколько объемов производства, минимизирующих издержки, и только один максимизирующий прибыль.

4. Функции рынка земельных ресурсов.

К числу функций рынка ресурсов можно отнести:

- содействие эффективному производству услуг/товаров (при изменении рыночной цены производители оптимизируют технологии производства, ориентируются на более экономичные ресурсы и т.д.);

- формирование дохода населения в результате осуществления товарооборота на рынке.

Условия оптимизации рынка ресурсов

Рынок ресурсов – система, влияющая на уровень развития национальной экономики. Для оптимизации товарно-рыночных отношений в данной системе необходимо:

- формировать равновесие рынка для достижения баланса между спросом и предложением;
- повышать уровень конкуренции для формирования свободных рыночных отношений;

- проводить антимонопольную политику для достижения конкурентной среды;
- увеличивать эффективность производства, повышать товарооборот для роста спроса на ресурсы у широкого круга покупателей.

Подобный комплекс мер препятствует формированию несовершенной конкуренции на рынке. Как результат – стоимость факторов производства будет в меньшей степени зависеть от ценовой политики монополистов, создававших спрос.

5. Виды рынков земельных ресурсов.

Рынок ресурсов делится на материальный, капитальный и людской (в контексте вида экономического ресурса), однако на практике его также принято делить на:

- совершенно конкурентный рынок;
- рынок факторов производства с несовершенной конкуренцией (олигопсонистический);
- монопсонистический рынок факторов производства.

Совершенно конкурентный рынок – это система, в которой товарно-рыночные отношения осуществляются между максимальным числом продавцов и покупателей в условиях повышенной конкуренции. Покупатели приобретают незначительную долю ресурса от общего объема предложения, поступившего от собственника. Специфической чертой совершенно конкурентного рынка является механизм ценообразования – стоимость экономического ресурса формируется относительно свободно за счет спроса, поступающего от многих продавцов.

Олигопсонистический рынок ресурсов – система с несовершенной рыночной конкуренцией. Для подобного рынка характерно наличие нескольких покупателей (монополистов), которые формируют спрос на конкретный ресурс. При олигопсонистической системе небольшое число покупателей задает ценовую политику на рынке, регулируя стоимость ресурсов ограниченным спросом.

Монопсонистический рынок ресурсов – система, в которой фактором ценообразования выступает единственный покупатель (монопсонист). Данная модель рыночных отношений формируется исключительно на рынке труда, при этом монопсонист становится покупателем трудовых ресурсов. Отрицательным явлением в рыночной системе такого типа считается полная зависимость цен от монопсониста, который регулирует их в контексте максимизации собственной прибыли (сдерживая рост заработных плат и т.д.).

1.3 Лекция №3 (2 часа)

Тема: «Аренда земли»

1.3.1 Вопросы лекции:

1. Понятие принципы и виды арендной платы
2. Процесс передачи земельного участка в аренду
3. Методики определения арендной платы
4. Зарубежный опыт арендных отношений

1.3.2 Краткое содержание вопросов

1. Понятие принципы и виды арендной платы

В отечественном праве институт аренды традиционно регулировался в гражданских кодексах. При всех кодификациях гражданского законодательства, имевших место в советский период, нормы о договоре имущественного найма неизменно включались в кодифицированные акты, а сам договор имущественного найма рассматривался в качестве самостоятельного гражданско-правового договора.

Аренда (от лат. *arrendare* - отдавать внаем) - предоставление имущества его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях, за плату.

Современное легальное понятие «аренды» содержится в ст.606 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с этой статьей под договором аренды (имущественного найма) понимается гражданско-правовой договор, по которому одна сторона - арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне - арендатору (нанимателю) за плату определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование. Владеть и пользоваться арендованным имуществом арендатор обязан в соответствии с условиями договора аренды, а в случае, если такие условия в договоре не определены, - в соответствии с назначением имущества.

Из определения договора аренды следует, что этот договор является возмездным (передача арендованного имущества может осуществляться только за плату), реальным (договор считается заключенным с момента передачи арендатору имущества, являющегося предметом аренды) и срочным (имущество передается арендатору во временное (на определенный срок) владение и (или) пользование). При этом срочность является не обязательной характеристикой договора аренды, так как ГК РФ допускает возможность заключения договоров аренды без указания в них срока действия (бессрочные договоры).

Статья 136 ГК РФ устанавливает общее правило, в соответствии с которым законом, иным нормативным правовым актом или договором может быть определено, что плоды, продукция, доходы, полученные от использования имущества, поступают в собственность не лица, использующего имущество, а собственника имущества либо иного лица. В то же время ст.606 ГК РФ, определяя, что поступления, полученные арендатором в результате пользования арендованным имуществом, являются его собственностью, не содержит норм, регламентирующих возможность изменения данного положения на основании закона, иного нормативного правового акта либо договора аренды.

Вопрос о возможности применения ст.136 ГК РФ к отношениям, регулируемым ст.606 ГК РФ, имеет дискуссионный характер. В научной литературе можно встретить разные точки зрения. На наш взгляд, правильным было бы следующее.

В силу п.4 ст.421 ГК РФ норма ст.136 Кодекса носит диспозитивный характер и может не применяться либо изменяться по соглашению сторон. Нормы ст.606 ГК РФ имеют императивный характер и при отсутствии специального указания в Кодексе не могут изменяться по взаимному согласию сторон.

Таким образом, положения ст.136 ГК РФ, связанные с возможностью изменения права собственности на поступления от использования имущества, к арендным отношениям применяться не могут. Иные правила приобретения права собственности на поступления, полученные в результате использования арендованного имущества, чем определенные частью 2 ст.606 ГК РФ, могут устанавливаться только путем внесения соответствующих изменений и дополнений в главу 34 ГК РФ.

Объектом арендных отношений могут быть земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). В то же время законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Так как в соответствии со ст.71 Конституции Российской Федерации гражданское законодательство находится в исключительном ведении Российской Федерации, то, учитывая положения ст.76 Конституции, вопросы, связанные с определением видов имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается, могут решаться только путем принятия соответствующих федеральных законов. Однако не существует ни одного такого федерального закона, содержащего положения, определяющие виды имущества, оборот которого в арендных отношениях запрещен или ограничен.

В силу закона правом сдавать имущество в аренду обладают субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Однако сдавать в аренду недвижимое имущество они могут только с согласия собственника. Порядок данных правоотношений регулируется ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14 ноября 2002 №161.

Субъекты права оперативного управления, к числу которых относятся казенные предприятия и учреждения, могут быть участниками арендных отношений в следующих случаях. Казенное предприятие может выступать в качестве арендодателя принадлежащего ему на праве оперативного управления имущества только с согласия собственника этого имущества. Учреждение ни при каких обстоятельствах не вправе сдавать в аренду закрепленное за ним (на праве оперативного управления) имущество, а также имущество, выделенное ему собственником по смете.

В то же время, если учреждению учредительными документами предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность (заниматься предпринимательством), имущество, приобретенное за счет этих доходов, может быть объектом арендных отношений.

Исчерпывающий перечень видов аренды, содержащийся в главе 34 ГК РФ, включает:

- прокат;
- аренду транспортных средств;
- аренду зданий и сооружений;
- аренду предприятий;
- финансовую аренду (лизинг).

Какой бы ни была классификация договора аренды (по сроку, по объекту аренды ли по субъектам данных правоотношений), такому договору присущи определенные признаки которые позволяют его причислить именно к разновидности договора аренды.

Правовые основы арендных отношений

Как и для любого гражданско-правового договора, для договора аренды очень важно определение его существенных условий.

ГК РФ не дает исчерпывающего перечня условий, являющихся существенными при заключении договоров. Существенными являются условия о предмете договора, условия, определенные как существенные в законе либо иных нормативных правовых актах, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Применительно к договору аренды существенным условием, указанным в законе (Гражданском кодексе), является условие об объекте арендных отношений. В договоре аренды должны быть в обязательном порядке приведены все данные, позволяющие определенно (однозначно) установить имущество, которое должно быть передано арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии в договоре аренды таких данных условие об имуществе, подлежащем передаче арендатору, считается несогласованным сторонами, а сам договор не считается заключенным.

Как следует из определения договора аренды (ст.606 ГК РФ), условие об арендной плате относится к числу существенных условий любого договора аренды.

При заключении договора аренды существенными могут быть любые условия, определенные в качестве таковых заявлением одной из сторон.

Важно подчеркнуть, что Гражданский кодекс Российской Федерации из числа существенных условий, определенных законом, исключил условие о сроке действия договора аренды. Ранее Основами законодательства СССР об аренде (ст. 12) и Основами Гражданского законодательства Союза ССР и республик (ст. 85) срок действия договора аренды рассматривался в качестве существенного условия, и в случае отсутствия в договоре условия о сроке его действия, такой договор считался незаключенным.

Теперь договор аренды заключается на срок, определенный в договоре. В то же время ГК РФ допускает заключение договоров аренды без указания срока их действия. Такие договоры считаются заключенными на неопределенный срок. Если договор аренды оформляется без указания срока действия, каждая из сторон имеет право расторгнуть его в одностороннем порядке в любое время, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

Законом могут быть установлены максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Так, в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации максимальный (предельный) срок аренды участков лесного фонда не может превышать 49 (сорока девяти) лет.

Если договор аренды заключен на срок, превышающий установленный законом максимальный (предельный) срок, он считается заключенным на срок, равный максимальному (предельному).

В зависимости от срока действия и сторон договор аренды может быть заключен как в устной, так и в письменной форме. В устной форме договор аренды может быть заключен между физическими лицами сроком не более одного года. Обязательная письменная форма требуется в случае заключения договора аренды сроком более чем на один год, а также независимо от срока, если одной из сторон договора является юридическое лицо.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" договоры аренды недвижимого имущества подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, установленном данным Федеральным законом. Договор аренды недвижимого имущества считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в соответствующем учреждении Министерства юстиции Российской Федерации.

В правовое регулирование арендных отношений ГК РФ внесены положения об арендной плате. Определение порядка, условий и сроков внесения арендной платы отнесено ГК РФ на усмотрение сторон.

2. Процесс передачи земельного участка в аренду

В основе аренды лежит договор. По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется передать другой стороне (арендатору) земельный участок во временное владение или/и пользование за плату.

В соответствии со ст. 22 ЗК арендодателем может быть собственник земельного участка, а также законные представители несовершеннолетних лиц, получивших земельный участок по наследству. А также в силу ст. 608 ГК арендодателями являются иные лица, указанные в федеральных законах или уполномоченные собственником земельного участка. Арендатором могут быть любые физические и юридические лица.

Заключается договор аренды в простой письменной форме. Договор аренды и субаренды, заключенные на 1 год и более, подлежат регистрации, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Различают срочный договор аренды и договор аренды, заключенный на неопределенный срок.

По общему правилу, изменение сторон договора аренды не влечет прекращения договора аренды. Договор аренды прекращается, только если его заключение было обусловлено личными качествами арендатора.

Возможно заключение договора аренды со множественностью лиц, как на стороне арендодателя, так и на стороне арендатора.

Законодательство предусматривает множественность лиц на стороне арендатора в следующих случаях:

1. при приватизации частей зданий, строений, сооружений, являющихся самостоятельными объектами недвижимости;

2. если здания или помещения в нём принадлежат нескольким разным лицам на праве собственности, либо на праве хозяйственного ведения, или всем лицам помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения.

Существует 2 существенных условия:

1. предмет договора – т.е. в договоре должны быть указаны площадь, местоположение категория земли, целевое назначение, кадастровый (учетный) номер земельного участка (могут быть иные характеристики; прилагается кадастровый паспорт)

2. арендная плата – является одной из форм платы за землю. Она бывает трёх форм: денежная; натуральная; комбинированная.

По действующему законодательству срок существенным условием не является.

В то же время в федеральном законе могут устанавливаться предельные сроки договоров аренды земельных участков. Максимальный срок – до 49 лет (аренда лесных участков, земель сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Если в договоре нарушены сроки аренды, то считается, что он заключен на предельный максимальный срок.

Для договора аренды для изыскательских нужд максимальный срок 1 год. В данный срок входит время, необходимое для восстановления земельного участка, для приведения его в состояние, пригодное для использования.

Максимальный срок для лесных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 49 лет. Земли сельскохозяйственного назначения – не более 49 лет.

Собственнику приватизируемого объекта недвижимости, расположенного на государственном или муниципальном земельном участке, земельные участки предоставляются в аренду на срок до 49 лет, а если такой объект находится на зарезервированном для государственных и муниципальных нужд земельном участке, максимальный срок аренды – срок резервирования, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Если земельные участки зарезервированы для государственных и муниципальных нужд, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут быть переданы по договору аренды на срок, не более срока резервирования.

Арендатор земельного участка по истечению срока договора аренды имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, за исключением случаев, когда:

- договор аренды подлежит прекращению;
- если на этом земельном участке находится здание, строение, сооружение, принадлежащее третьему лицу.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор имеет преимущественное право покупки земельного участка, за исключением случаев, когда на земельном участке находится объект недвижимости (здание, строение, сооружение), принадлежащий на вещном праве другому лицу.

Права и обязанности арендаторов и арендодателей.

Права и обязанности по договору аренды определяются статьями 22, 40-42, 30.2 ЗК, главой 34 Гражданского Кодекса.

Арендаторы земельных участков, за исключением резидентов (арендаторов) особых экономических зон, вправе без согласия арендодателя (собственника земельного участка) при условии его письменного уведомления передать все права и обязанности по договору третьему лицу, если иное не предусмотрено договором аренды. Обязанным по такому договору является арендатор. Арендные права передать в залог можно только с письменного согласия собственника земельного участка. *Исключение:* такое согласие не

требуется, если заключен договор аренды государственных и муниципальных земельных участков сроком более 5 лет.

Если договор аренды государственных или муниципальных земельных участков заключен на срок более 5 лет, арендатор вправе передавать свои права и обязанности третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его письменного уведомления. Данное право не может быть ограничено в договоре. Если заключен такой договор, то изменение условий договора без согласия арендатора не допускается, а так же расторжение такого договора по требованию арендодателя возможно только в судебном порядке при существенном нарушении со стороны арендатора.

Такие сделки не могут изменяться без согласия арендатора, а также не допускается ограничение прав арендатора.

Арендатор также вправе передавать земельный участок в субаренду при условии письменного уведомления арендодателя, если договором аренды не предусмотрено иного. При этом обязанным по договору остается арендатор.

Основания прекращения (расторжения) договора аренды:

1. соглашение сторон;
2. истечение срока, если договор не считается возобновлённым, продленным на неопределенный срок;
3. судебное решение о расторжении срочного договора аренды;

Основания для расторжения содержатся в ст.ст. 619, 620 ГК, ст. 46 ЗК и условиями договора аренды.

4. требование одной из сторон о расторжении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (для этого нужно известить другую сторону за 3 месяца, однако в договоре может быть определён иной срок).

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае его продажи обладает правом преимущественной покупки за исключением случаев, когда на земельном участке находится объект недвижимости, который принадлежит на вещном праве третьему лицу (ст. 250 ГК).

Безвозмездное срочное пользование земельным участком.

1. Земельные участки могут передаваться гражданам и юридическим лицам из состава частных земель на основе договора безвозмездного срочного пользования. По договору безвозмездного срочного пользования одна сторона обязуется передать или передает земельный участок в безвозмездное пользование другой стороне (землепользователю), а другая сторона (землепользователь) обязуется вернуть земельный участок в том состоянии, в котором его получила, или в состоянии, обусловленном договором безвозмездного срочного пользования. Права и обязанности сторон определяются нормами гл.гл. 34, 36 ГК, ст. 24 ЗК.

2. В отношении государственных или муниципальных земель земельные участки предоставляются:

- органам государственной власти и органам местного самоуправления, казенным предприятиям, государственным и муниципальным учреждениям, центрам исторического наследия Президентов, прекратившим исполнение своих полномочий – сроком до 1 года;
- религиозным организациям, собственникам зданий, строений, сооружений для строительства зданий, строений, сооружений религиозного или благотворительного назначения – предоставляется на срок строительства либо на срок эксплуатации здания;
- религиозным организациям, которые используют здание, строение, сооружение религиозного благотворительного назначения по договору безвозмездного пользования – на срок безвозмездного срочного пользования зданий, строений, сооружений;
- в случаях, предусмотренных Лесным кодексом;

- физическим и юридическим лицам, с которыми заключены государственные или муниципальные контракты на строительство объекта недвижимости (зданий, строений, сооружений), осуществляемого полностью за счет средств любого бюджета – на срок строительства здания, строения, сооружения;

3. Земельные участки предоставляются из земель организаций (юридических лиц) гражданам в виде служебных наделов. **Служебные наделы** – это земельные участки, которые предоставляются отдельным работникам определенных отраслей экономики (организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, национальных парков, природных заповедников, заказников и т.п.). Категории работников, которым могут предоставляться служебные наделы, устанавливаются федеральными законами и законами субъектов РФ. Служебные наделы предоставляются по заявлению работников и оформляются решением организации. По общему правилу с прекращением трудовых отношений право на служебный надел прекращается. При этом работнику предоставляется право снять урожай, т.е. право пользования существует до окончания сельскохозяйственных работ на данном земельном участке (по общему правилу – до 1 ноября).

4. В некоторых случаях право на служебный надел сохраняется даже при прекращении трудовых отношений:

1. за работником, уволившимся на пенсию по старости или по инвалидности;
 2. за одним из членов семьи (родителей либо за несовершеннолетними детьми), работника, погибшего при исполнении служебных обязанностей, призванного на действительную военную (альтернативную) службу, поступившего на учебу, либо работника.
- за несовершеннолетними детьми – до достижения детей совершеннолетия;
 - за родителями – пожизненно.

3. Методики определения арендной платы

Арендная плата является существенным условием договора аренды (взимается при наличии договора аренды).

Существует три формы арендной платы:

1. денежная;
2. натуральная;
3. комбинированная (денежная и натуральная).

Если договором аренды частного земельного участка не определён порядок, условия, взимания и сроки внесения арендных платежей, то применяется обычно используемый порядок, условия, сроки внесения арендных платежей за аналогичные земельные участки. Размер обязательно должен быть указан в договоре (устанавливается по соглашению сторон).

Допускается изменение арендных платежей (ставок, размера) по соглашению сторон, но не чаще 1 раза в год. В договоре может быть установлен запрет на изменение ставок арендной платы.

Порядок внесения арендных платежей за государственные и муниципальные земли устанавливается соответственно Правительством России органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления. Если земельные участки не разграничены, то порядок, условия и сроки взимания платежей устанавливается органами исполнительной власти субъектов РФ.

Законодательство регулирует установление ставок арендных платежей в следующих случаях:

1. законодатель в законе “О введении в действие Земельного кодекса” устанавливает максимальные размеры арендных платежей, если договор аренды заключается при переоформлении права постоянного бессрочного пользования;

2. ставки арендных платежей за земельные участки, расположенные на территории особых экономических зон определяется Постановлением Правительства РФ “Об установлении особых экономических зон”;

3. за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставленные для жилищного строительства, за исключением индивидуально-жилищного строительства, по истечении 3^х лет с даты предоставления земельного участка арендная плата взимается в размере, не менее чем двукратная ставка земельного налога за аналогичный земельный участок, если на объект недвижимости не зарегистрировано право собственности в течение 3^х лет;

4. если в отношении земельного участка принято решение о развитии застроенной территории, то размер арендной платы за такой участок составляет размер земельного налога.

Арендная плата за государственные или муниципальные земельные участки определяется в зависимости от вида арендатора (физическое или юридическое лицо), вида использования (целевого назначения) и зоны градостроительной ценности (приближенность или отдаленность от центра поселения, приближенность к автомобильным стоянкам), в которой находится земельный участок.

4. Зарубежный опыт арендных отношений

Анализ законодательной базы США и Евросоюза показывает, что в этих государствах в основу организации управления земельными ресурсами в городах положена система государственного регулирования земельных отношений в различных типах населенных пунктов; они различаются по форме и принципам правовой реализации законодательной базы страны.

В большинстве стран Евросоюза имеются все формы собственности на землю, причем в настоящий момент они переняли американскую стратегию по выкупу земель в государственную и муниципальную собственность с целью получения более устойчивого дохода от эксплуатации земель и концентрации национального богатства — земли — в руках государства.

В частности, в Швеции, Германии, Франции, Италии, Испании, Дании право на существование имеют все формы собственности на землю. В настоящий момент в частной собственности там находится от 35 до 65 % земель различных форм пользования, причем количество земель в государственной и муниципальной собственности увеличивается (с 1981 г. по 2003 г. площади городских земель в государственной собственности увеличились с 12,6 до 63,2 %, а муниципальной — с 15,3 до 21,2 %). Система государственного управления этих стран устанавливает двухуровневую систему регулирования оборота земель законами государства и местными законодательными актами. Так, в частности, земельное право федерального (государственного) уровня регулирует основные положения прав и обязанности собственников земли и полномочия муниципалитетов и округов с субъектами права собственности и органами государственного и общественного надзора за использованием земель поселений; а региональное (муниципальное) — регулирует налогообложение, разрешенное использование земель. Муниципальные органы в поселениях имеют широкие полномочия правового и экономического характера по управлению земельными ресурсами и регулированию налогооблагаемой базы (во многих странах размер налога на недвижимость регулируется местным законодательством и варьируется от 0,5 до 3 % рыночной стоимости земли). Также муниципалитеты (городские советы) имеют возможности для проведения зонирования территории по видам разрешенного использования и контроля за целевым использованием данных земель.

Практически во всех странах Евросоюза и в США в Конституции закреплены основные принципы регулирования земельно-имущественных отношений. Введены

жесткие условия по целевому использованию земель различных категорий, определенные с учетом зонирования территории поселения и правил землепользования и застройки, а также соблюдения процедуры продажи государственных земель и выкупа их у частных лиц для государственных нужд и национальной безопасности.

Общий анализ мирового опыта регулирования земельно-имущественных отношений позволяет сделать вывод, что при существовании законодательной декларации частной собственности на землю любых категорий и видов использования существуют жесткие законодательные правила их эксплуатации и гражданско-хозяйственного оборота, причем в последние годы в экономически наиболее развитых странах стимулируются выкуп земли государством и внедрение аренды земли как вторичной формы земельного права, что позволит получить еще один рычаг государственного регулирования земельных отношений. Однако в разных странах существуют различные механизмы по регулированию правоотношений собственников и арендаторов, в основном это заложено в муниципальном законодательстве (размер и форма арендной платы, сроки ее внесения, требования к квалификации или возможностям арендатора). Существуют также программы государственной поддержки арендаторов земли, которые предусматривают определенные финансово-экономические льготы арендаторам, введение правовых гарантий арендаторам и собственникам. В частности, во Франции, Италии, Нидерландах, Германии законодательно определен размер арендной платы за земельные участки социально-бытового назначения и для предприятий, выводящихся на малоосвоенные (периферийные) территории поселения. Некоторым предприятиям, соблюдающим повышенные меры безопасности, обеспечивающим функционирование городского хозяйства и являющимся градообразующими, снижается арендная плата. При этом арендаторы обязаны соблюдать комплекс мероприятий по обеспечению безопасного функционирования соседствующих с ним арендаторов.

Однако структура современной мировой системы управления земельными ресурсами содержит еще несколько компонентов: ведение земельного кадастра, проведение кадастровой оценки земли, планирование и охрана земель, что позволяет полнее представить мировую систему управления земельными ресурсами на современном этапе.

1.4 Лекция № 4 (2 часа)

Тема: «Нормативная цена земли. Кадастровая оценка земель поселений»

1.4.1 Вопросы лекции:

1. Понятие нормативной цены земельного участка.
2. Нормативно-правовая основа определения нормативной цены земли.
3. Государственная кадастровая оценка.
4. Цели государственной кадастровой оценки.
5. Понятие «кадастровая стоимость».
6. Объекты государственной кадастровой оценки

1.4.2 Краткое содержание вопросов

1. Понятие нормативной цены земельного участка.

Нормативная цена земли была впервые введена в России Законом РФ от 11 октября 1991 г. «О плате за землю» для обеспечения экономического регулирования земельных отношений, определения размеров платежей для изъятия и предоставления земель юридическим лицам и гражданам, установления коллективно-долевой собственности на землю, передачи по наследству, дарения и получения банковского кредита под залог земельного участка, осуществления сделок с земельными участками, разрешенных законодательством РФ, при переходе права собственности на жилой дом,

строение, сооружение, в том числе при передаче земли в собственность гражданам: для крестьянского (фермерского) хозяйства, для садоводства и животноводства и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Нормативная цена земельного участка - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. **Нормативная цена земельного участка** вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче государственной земли в частную собственность физических и юридических лиц, при наследовании земли, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Таким образом, **нормативная цена земли** - это оценка земли, осуществляемая государством для реализации строго определенных целей, величина расчетная, она не связана с конкретным содержанием земельного правоотношения.

Ныне понятие **нормативная цена земли** заменено понятием **кадастровая стоимость земельного участка**. Однако согласно п. 13 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» в случаях, когда кадастровая стоимость земли не определена, применяется нормативная цена земли.

Порядок определения **нормативной цены земли** устанавливается Правительством РФ. В соответствии с Постановлением Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. № 319 нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта РФ и о нормативной цене земли по названным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Органы местного самоуправления (администрации) могут своими решениями повышать или понижать установленную соответствующим субъектом РФ **нормативную цену земли**, но не более чем на 25 %.

Правительство РФ установило предельный размер **нормативной цены земли** - не более 75 % уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения. Районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству могут выдавать заинтересованным лицам документы о нормативной цене земли на конкретном земельном участке. Органы по землеустройству совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти ведут разработку методических положений по ценовому зонированию земель и расчету нормативной цены земли.

2. Нормативно-правовая основа определения нормативной цены земли.

Закон о плате за землю к формам платы относит, помимо двух названных форм, также нормативную цену земли, однако это скорее показатель расчета платежей за использование земли, а не форма платы.

Нормативная цена земли была учреждена законом как показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Она была предусмотрена для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, при установлении долевой собственности на землю, при передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации.

Так, Правительством РФ было принято Постановление «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. №319, которым устанавливалась нормативная цена земли в размере 200-кратной ставки земельного налога на единицу

площади земельного участка. При определении нормативной цены земли не учитываются льготы по земельному налогу за превышение норм отвода земель.

Органы исполнительной власти субъектов РФ по представлению органов государственного кадастра недвижимости в зависимости от уровня рыночных цен на землю различного целевого назначения могут устанавливать по оценочным зонам земель на территории субъекта РФ повышающие коэффициенты к размеру нормативной цены земли, определяемому в соответствии с п. 1 указанного Постановления. При этом размер нормативной цены земли не должен превышать 75% уровня рыночных цен на земельные участки конкретного назначения соответствующей ценовой зоны.

Администрация района, города может повышать или понижать установленную в указанном порядке нормативную цену земли, но не более чем на 25%.

При осуществлении сделок с земельными участками и в иных случаях применения нормативной цены, предусмотренных законодательством РФ, районные (городские) органы государственного кадастра недвижимости выдают заинтересованным гражданам и юридическим лицам документ о нормативной цене земли конкретного земельного участка.

В рекомендациях по установлению нормативной цены земли сказано, что установленный Постановлением Правительства 200-кратный размер величины действующей ставки земельного налога на единицу площади конкретного земельного участка в дальнейшем именуется базовой величиной нормативной цены земли.

14 февраля 2006 г. Правительство Российской Федерации утвердило Правила определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества.

Этими правилами установлено, что под **нормативной ценой подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества** понимается минимальная цена, по которой возможно отчуждение этого имущества. Она определяется на основании данных промежуточного баланса, подготавливаемого в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации в порядке, установленном для расчета чистых активов унитарного предприятия. При таком расчете учитываются следующие особенности: стоимость земельных участков, принадлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, определяется исходя из цены выкупа земельных участков, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации.

Действующий Земельный кодекс РФ предусматривает установление кадастровой стоимости земельного участка для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных федеральными законами (п. 5 ст. 65).

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством РФ. Так, действует Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 8 апреля 2000 г. № 316.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. При такой оценке земель принимаются во внимание сервитуты, а также иные ограничения (обременения) прав пользования землей, установленные в законодательном, административном и судебном порядке.

Оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. В городах и сельских поселениях, садоводческих, огороднических и дачных объединениях граждан оценка земель осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости. Оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель

лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода. Оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений устанавливается на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров, а ее результаты вносятся в Государственный кадастр недвижимости.

Методические и нормативно-технические документы, необходимые для проведения оценки земель, разрабатываются и утверждаются федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами по согласованию с уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации и заинтересованными федеральными органами исполнительной власти. Споры, возникающие при проведении оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

Для случаев определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

При продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков их стоимость определяется по правилам, предписанным Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ст. 2). Она устанавливается субъектами Российской Федерации по следующим правилам. В поселениях с численностью населения свыше 3 млн. человек цена земли устанавливается в размере от 5- до 30-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка. В поселениях до 500 тыс. человек, а также за пределами черты поселений цена земельных участков определяется в размере от 3- до 10-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (на начало текущего календарного года). При продаже земельного участка к его стоимости применяется поправочный коэффициент, учитывающий основной вид использования расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений. Поправочные коэффициенты, учитывающие основные виды использования, утверждаются Правительством Российской Федерации в размере от 0,7 до 1,3.

Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. Он определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам для целей совершения сделок с объектами оценки.

Для указанных в Законе целей под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки 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, т.е. когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности», с другой — потребители их услуг (заказчики). Основанием для проведения оценки объекта является договор между оценщиком и заказчиком. Договором может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки конкретного объекта, ряда объектов либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям. Обязательные требования к такому договору установлены в Федеральном законе «Об оценочной деятельности».

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, считается своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного или третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, ее субъектам либо муниципальным образованиям.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное. Указанная в отчете об оценке, составленном в установленном порядке, итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

3. Государственная кадастровая оценка.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки; - формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет и не реже чем один раз

в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 В соответствии со статьей 390 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 указанного Кодекса.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Кадастровая оценка земель осуществляется для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

В связи с этим выделяются следующие особенности: - государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости; - государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода; - государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала. Результаты государственной кадастровой оценки земель утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости". Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или сведений об объекте недвижимости.

Постановка на учет и снятие с учета объекта недвижимости, а также кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости, кадастровый учет в связи с изменением сведений осуществляются на основании заявления о кадастровом учете и необходимых документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия

4. Цели государственной кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость земли в настоящее время определяется официальными оценочными методами по утвержденным стандартам или индивидуально рассчитывается для конкретного объекта в соответствии с действующим законодательством РФ. Под кадастровой оценкой земель подразумевается комплекс экономических, правовых и технических мероприятий, с помощью которых выявляется на определенную дату стоимость земельных участков, с учетом их целевого назначения и дальнейшей эксплуатации. Профессиональная кадастровая оценка способствует эффективному государственному регулированию в сфере налогообложения и оборота земель. Главная цель проведения работ по кадастровой оценке земельных участков в Российской

Федерации – создание единой налоговой базы для расчета и дальнейшего взимания земельного налога.

Кадастровая оценка – предмет оценочных мероприятий

Объектом кадастровой оценки являются земельные участки, доли и наделы, части территорий, находящиеся в собственности у граждан или юридических лиц, в пользовании или владении.

Под кадастровую оценку попадают земли:

- ✓ сельскохозяйственного назначения
- ✓ промышленного назначения
- ✓ специального назначения
- ✓ охранных объектов и территорий
- ✓ дачных объединений, огороднических и садоводческих товариществ
- ✓ населенных пунктов

Сегодня кадастровая оценка земли входит в ряд обязательных требований при осуществлении сделок с объектами недвижимости. Основывается независимая оценка на классификации земель, зависящей от целевого назначения каждого участка и его функционального использования. Оценочные мероприятия проводятся на базе ценового зонирования территорий. Дополнительно учитываются факторы землепользования в регионе и сложившейся застройки, размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры: автомобильных дорог и магистралей, рек, путепроводов, железнодорожных путей и т.д. В оценке обязательно учитываются границы кадастровых кварталов и районов.

Для проведения специализированных работ по кадастровой оценке привлекаются официально аккредитованные оценщики или юридические организации, обладающие правами на проведение независимой оценки для муниципальных и государственных нужд.

Независимая кадастровая оценка проводится в пределах обозначенного объекта – участка земли, с документально зафиксированной площадью и четкими границами, с официальным месторасположением и правовым статусом, имеющим свои отличительные характеристики. В кадастровой оценке отражаются назначение земли, особенности ее размещения и определенные характеристики земельного участка. Напрямую зависит оценка от местоположения земли, наличия и качественных свойств инженерных коммуникаций, транспортных узлов и фактической специализации соседних территорий и объектов недвижимости.

Чтобы кадастровая оценка была выполнена с максимальной результативностью и высокой эффективностью, должна ставиться четкая цель.

Основные цели и задачи кадастровой оценки

Юридические организации и граждане Российской Федерации заказывают кадастровую оценку для различных целей и для разрешения разнообразных задач.

Кадастровая оценка проводится с целью:

- ✓ создания условий для продуктивной работы органов местного самоуправления и обеспечения условий для предоставления разнообразных услуг населению и бизнес структурам, связанных с использованием кадастровой информации
- ✓ обеспечения получения прав собственности на недвижимое имущество
- ✓ совершенствования налогового администрирования, создания достоверного информативного источника.

В соответствии с Законодательством РФ установлена периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель для определения текущей кадастровой стоимости участков не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет.

Для выполнения поставленных целей и задач в процессе кадастровой оценки профессиональные эксперты используют специальные подходы и методы, разработанные профильными специалистами в рамках утвержденных правил и нормативов.

Методология кадастровой оценки

Определяется кадастровая стоимость земель по методическим рекомендациям, специально утвержденным с учетом категорий земельных участков и их индивидуальных особенностей. В основе используемых методик лежит расчет кадастровой стоимости на основании удельного показателя цены земли – расчетной величины на единицу площади. Результаты проведенной официальной кадастровой оценки стоимости земельных участков вносятся и регистрируются в Государственном земельном кадастре.

Выполнение кадастровой оценки проводится в несколько этапов:

- ✓ Сбор необходимой информации об объекте оценки, аналитика и обоснование применения определенных оценочных мероприятий
- ✓ Получение информации о текущих ценообразующих факторах
- ✓ Определение объекта оценки
- ✓ Построение модели оценочной технологии
- ✓ Расчетные мероприятия по определению кадастровой стоимости
- ✓ Согласование с Заказчиком услуги промежуточных данных
- ✓ Составление отчета кадастровой оценки, с приложением ценовых и графических расчетов, информационной базы и других документальных источников.

Особенности проведения кадастровой оценки

Механизм проведения кадастровой оценки – это сложный процесс, который требует от экспертов тщательной подготовки и специализированных мероприятий, в результате которых Заказчику предоставляются максимально корректные данные и официальный отчет.

Для достижения качественных и надежных результатов представляются следующие документы и исходные данные:

- ✓ характеристика земельного участка по кадастровым кварталам с данными о функциональном применении примыкающих кварталов и окружающих земель
- ✓ описание эталонной земли по кадастровым кварталам
- ✓ качественная и количественная характеристика земли по кадастровым кварталам
- ✓ информация об окружающих участках зданиях и сооружениях
- ✓ разрешение на использование земельного участка в соответствии с градостроительным планом
- ✓ количественные и качественные параметры зданий и сооружений;
- ✓ информация о примыкающих к участку имущественных комплексах
- ✓ фактические данные об инженерной инфраструктуре
- ✓ фактические данные о транспортной инфраструктуре и дорожных сетях
- ✓ информация о численности населения, особенностях основной специализации региона и трудовых ресурсах
- ✓ информация об объектах культурного досуга, социального и бытового назначения
- ✓ информация об экологической ситуации на окружающих территориях
- ✓ данные о земле и примыкающих земельных участках из Единого Государственного реестра
- ✓ данные о территориально-экономическом зонировании.

Дополнительно владельцы земельных участков по требованию экспертов и с учетом назначения территории предоставляют:

правоустанавливающую и проектную документацию на все строения и сооружения, расположенные на участке
свидетельство о собственности на землю или подтверждение прав на ее аренду
сведения обо всех существующих обременениях, расположенных на земельном участке и прилегающих территориях, сервитуты в виде аренды, залога и т.д.
официально утвержденный кадастровый план земельного участка.

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится с учетом климатических особенностей региона, назначения предприятия и характеристик почвы. Для получения более достоверных данных по оценке кадастровой стоимости земель сельхозназначения могут привлекаться профильные специалисты в области геологии и квалифицированные эксперты в сфере геодезии.

5. Понятие «кадастровая стоимость».

Кадастровая стоимость впервые была упомянута в 1997 г. В 2010 г. были внесены изменения в Закон “Об оценке и оценочной стоимости в РФ”, и впервые кадастровая стоимость получила закрепление на законодательном уровне.

Кадастровая стоимость определяется в порядке кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка – это совокупность действий, включающих в себя:

1. принятие решений о проведении кадастровой оценки;
2. формирование перечня земельных участков, подлежащих кадастровой оценке;
3. отбор исполнителя оценки и заключение договора с ним на оценку земельных участков;
4. определение кадастровой стоимости земельных участков и составление отчёта об определении кадастровой стоимости;
5. экспертиза отчёта об определении кадастровой стоимости;
6. утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
7. опубликование кадастровой стоимости земельных участков;
8. внесение сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая стоимость может использоваться только после внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая стоимость рассчитывается на основании Закона “Об оценочной деятельности в РФ”, а также на основании методик, утверждаемых Министерством экономического развития.

Организация проведения кадастровой оценки возложена на Росреестр, собственно кадастровую оценку осуществляют оценщики. Заказчиками государственной кадастровой оценки могут быть органы исполнительной власти субъекта РФ либо органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ.

Государственная кадастровая оценка осуществляется только в отношении земельных участков, сведения о которых внесены в Государственный кадастр недвижимости. Государственная кадастровая оценка основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (разрешенного использования).

Для оценки осуществляется оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признаётся часть земель однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В результате кадастровой оценки составляется карта или схема оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади (м² либо гектар).

Результаты кадастровой оценки утверждаются органами исполнительной власти субъектов РФ по представлению органов Росреестра. Информация о кадастровой стоимости подлежит опубликованию в течение 10-ти дней с момента утверждения, и результаты вносятся в Государственный кадастр недвижимости. Результаты оценки могут быть оспорены в суде или специально создаваемой комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости земельных участков.

Оспаривать результаты могут органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении государственных или муниципальных земель; а также

частные лица, права и законные интересы которых затрагиваются проведенной оценкой. Основаниями для оспаривания закон называет только 2 факта:

- 1) использование недостоверных данных о земельном участке;
- 2) наличие сведений о рыночной стоимости земельного участка на дату, по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость.

Если земельный участок имеет рыночную стоимость, то кадастровая стоимость устанавливается равной его рыночной стоимости.

6. Объекты государственной кадастровой оценки

Вступивший в силу Федеральный закон № 221 «О Государственном кадастре недвижимости» к 2013 году будет объединять функции по описанию земельных участков и расположенных на них объектов.

Земельный участок и расположенные на нем строения являются объектом изучения кадастра.

Предметом изучения кадастра являются процедуры сбора, систематизации, актуализации, преобразования и предоставления информации потребителям.

Объекты, не учтенные в кадастре, не подлежат государственной регистрации прав, а, следовательно, не могут участвовать в процессе купли-продажи, мены, дарения и так далее.

Рациональное использование всех видов объектов обеспечивается путем передачи их в собственность.

В России, как сообщается в прессе, около ста миллионов собственников. Статистика представления земельного фонда динамична. На это оказывает влияние не только процедура перевода земель из одной категории в другую, но также и процессы купли-продажи.

В настоящее время земельный фонд Российской Федерации по формам собственности распределен следующим образом: - в собственности юридических лиц находится около 24,0 млн. гектаров; - в собственности граждан более 117,0 млн. гектаров; - в государственной и муниципальной собственности находится около 1568,8 млн. гектаров.

Общий земельный фонд России составляет 1709,8 млн. гектаров.

1.5 Лекция №5 (2 часа)

Тема: «Земельный налог»

1.5.1 Вопросы лекции:

1. Понятие земельного налога.
2. Факторы, влияющие на размер земельного налога.
3. Нормативно-правовая основа определения земельного налога.
4. Методики определения земельного налога.
5. Порядок расчета налогооблагаемой базы земли.

1.5.2 Краткое содержание вопросов

1. Понятие земельного налога.

Земельный налог, так же как и налог на имущество, или транспортный налог, относится к местным налогам. Вся сумма от сбора этого налога идет в местный бюджет – в бюджет того города, района, сельской администрации, на территории которых находится земельный участок. Соответственно, в связи с этим, большинство вопросов, регулирующих порядок уплаты данного налога, находится в ведении местных органов власти, хотя в Земельном кодексе РФ данному налогу отведена целая глава – то есть,

основополагающие моменты, касающиеся земельного налога, определены на федеральном уровне.

Установление налоговых ставок по земельному налогу относятся к ведению представительных органов муниципальных образований. Налоговые ставки не могут превышать:

-0,3 процента в отношении земельных участков:

- ✓ отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства
- ✓ 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

-1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

При этом, законом допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Для того, чтобы рассчитать размер земельного налога, необходимо налоговую ставку умножить на налоговую базу. Налоговой базой является кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Определением кадастровой стоимости земельного участка занимается соответствующий специалист – оценщик, который в своей деятельности руководствуется законодательством об оценочной деятельности. При исчислении земельного налога, налоговые органы руководствуются сведениями, представляемыми им органами, осуществляющими кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с законом, если кадастровая стоимость земли по каким-либо причинам не определена, либо если возникают споры об оценке стоимости земли, то для исчисления земельного налога может применяться нормативная стоимость земли. Нормативная стоимость земли – это показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством РФ.

2. Факторы, влияющие на размер земельного налога.

Земельный налог взимается в расчете на год с облагаемой налогом земельной площади. В облагаемую налогом площадь включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим организациям и физическим лицам. Основанием для определения такой площади служит документ, удостоверяющий право собственности, владения или использования земельным участком.

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

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

На основании пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном

участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

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

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

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами,
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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

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

Льготы по налогу

Статьей 12 Закона № 1738-1 установлен перечень льготных категорий земель, организаций и граждан которые освобождаются от уплаты налога на землю.

В разделе II Инструкции № 56 подробно рассмотрен порядок их применения.

Сельскохозяйственные товаропроизводители должны в первую очередь обратить внимание, что от уплаты налога на землю освобождаются:

- научные организации, опытные, экспериментальные и учебно-опытные хозяйства научно-исследовательских учреждений и учебных заведений сельскохозяйственного и лесохозяйственного профиля, а также научные учреждения и организации другого профиля за земельные участки, непосредственно используемые для научных, научно-экспериментальных, учебных целей и для испытания сортов сельскохозяйственных и лесохозяйственных культур;
- предприятия, учреждения, организации, а также граждане, получившие для сельскохозяйственных нужд нарушенные земли (требующие рекультивации), на первые 10 лет пользования или в целях добычи торфа, используемого на повышение плодородия почв.
- граждане, впервые организующие крестьянские (фермерские) хозяйства, освобождаются от уплаты земельного налога в течение пяти лет с момента предоставления им земельных участков.

Налог на землю взимается на всей территории России. При этом органам законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации РФ предоставлено право устанавливать дополнительные льготы по земельному налогу в пределах суммы земельного налога, находящейся в распоряжении соответствующего субъекта Российской Федерации.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать льготы по земельному налогу в виде частичного освобождения на определенный срок, отсрочки выплаты, понижения ставки земельного налога для отдельных плательщиков в пределах суммы налога, остающейся в распоряжении соответствующего органа местного самоуправления.

В случае возникновения в течение года у налогоплательщиков права на льготу по земельному налогу они освобождаются от уплаты этого налога, начиная с того месяца, в котором возникло право на льготу, хотя бы это право возникло и по истечении последнего срока уплаты налога.

При утрате в течение года права на льготу обложение налогом производится, начиная с месяца, следующего за утратой этого права.

Порядок исчисления

За время действия закона о плате за землю ставки земельного налога практически каждый год подвергались индексации. Согласно ст.7 Федерального закона от 07.07.2003 N 117-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации, а также о признании утратившими силу некоторых законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" действующие в 2003 г. размеры ставок земельного налога, за исключением земельного налога за сельскохозяйственные угодья, применяются в 2004 г. с коэффициентом 1,1.

Основанием для установления и взимания налога за землю является документ, удостоверяющий право собственности, владения или пользования (аренды) земельным участком.

Права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра.

Для того чтобы осуществить регистрацию прав на земельные участки юридические лица и граждане должны представить соответствующие документы, необходимые для государственной регистрации прав, и документы об оплате регистрации. Далее органами юстиции осуществляется правовая экспертиза представленных на регистрацию документов и проверяется законность соответствующих сделок. На правоустанавливающих документах производятся соответствующие надписи, и выдается удостоверение о государственной регистрации прав. Государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав.

Кроме того, налогоплательщик может применять следующие документы:

- свидетельство на право собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента РФ от 27.10.1993 N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" (в ред. от 25.01.1999);

- государственные акты на право пожизненного наследуемого владения земельными участками, на право бессрочного (постоянного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совмина РСФСР от 17.09.1991 N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей";

- свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

В настоящее время указанные выше нормативные документы отменены, но в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" изданные до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и регулирующие земельные отношения нормативные правовые акты Президента Российской Федерации и нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации применяются в части, не противоречащей Земельному кодексу Российской Федерации.

Впредь до выдачи документов, удостоверяющих право собственности, владения или пользования земельным участком, по согласованию с соответствующими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству используются ранее выданные государственными органами документы, удостоверяющие это право.

Земельный налог организациям и физическим лицам исчисляется исходя из налоговой базы (площади земельного участка, облагаемой налогом), утвержденных ставок земельного налога и налоговых льгот.

Если землепользование налогоплательщика состоит из земельных участков, облагаемых налогом по различным ставкам, то общий размер земельного налога по землепользованию определяется суммированием налога по этим земельным участкам.

Рассмотрим на примере, какие размеры земельного налога с 1 га сельскохозяйственных угодий должны применяться по субъектам Российской Федерации в 2004 г.

Согласно постановлениям Правительства РФ, федеральным законам о ставках земельного налога и федеральным законам о бюджете к ставкам налога за земли сельскохозяйственного назначения (в том числе сельскохозяйственных угодий) применялись коэффициенты индексации: 1995 год - 1,5;

1996 год – 1,5

1997 год – 2,0

2000 год – 1,2

2002 год - 2,0

2003 год – 1,8

В 2004 г. ставки налога за земли сельскохозяйственных угодий, согласно Федеральному закону от 07.07.2003 N 117-ФЗ, не индексируются.

Рассчитаем налоговую ставку по землям сельскохозяйственных угодий для Республики Адыгея в 2004 г. следующим образом:

Ставка 2004 г. = $((3690 (1994 \text{ г.}) \times 1,5 (1995 \text{ г.}) \times 1,5 (1996 \text{ г.}) \times 2 (1997 \text{ г.})) : 1000) \times 1,2 (2000 \text{ г.}) \times 2 (2002 \text{ г.}) \times 1,8 (2003 \text{ г.}) = 71,73 \text{ руб./га.}$

В Приложении N 1 к Закону РФ от 11.10.1991 N 1738-1 "О плате за землю" указаны средние размеры земельного налога с 1 га пашни для 1994 г. по субъектам Российской Федерации.

Органы законодательной (представительной) власти субъектов РФ имеют право устанавливать и утверждать:

- ставки земельного налога по группам почв пашни, а также многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ, исходя из средних размеров налога с одного гектара пашни и кадастровой оценки угодий;

- минимальные ставки земельного налога за один гектар пашни и других сельскохозяйственных угодий.

При исчислении сумм земельного налога для налогоплательщиков вводятся коррективы на местоположение их земельных участков.

Ставка земельного налога для земель сельскохозяйственного назначения, кроме сельхозугодий и земель несельскохозяйственного назначения применяются в 2004 г. с коэффициентом 1,1.

Порядок уплаты земельного налога

Пунктом 29 Инструкции № 56 установлены сроки уплаты организациями и физическими лицами земельного налога равными долями в два срока: не позднее 15 сентября и 15 ноября.

Налогоплательщик вправе исполнить обязанность по уплате налога досрочно.

Статьей 12 Федерального закона от 23 декабря 2003 года № 186-ФЗ «О федеральном бюджете на 2004 год установлено, что в 2004 году плательщики земельного налога за земли городов и поселков, плательщики земельного налога за сельскохозяйственные угодья, иные земли сельскохозяйственного назначения находящиеся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, перечисляют указанные платежи в полном объеме на счета органов федерального казначейства с последующим распределением доходов от их уплаты между уровнями бюджетной системы Российской Федерации.

В 2004 году сохраняется порядок перечисления земельного налога земли городов и поселков и земли сельскохозяйственного назначения по кодам бюджетной классификации, установленный Федеральным законом от 15.08.1996 N 115-ФЗ "О бюджетной классификации в Российской Федерации". Согласно Приложению 2 к этому Закону земельный налог за указанные земли перечисляются в 2004 г. по следующим кодам бюджетной классификации:

- по коду 1050701 - земельный налог за земли сельскохозяйственного назначения;
- по коду 1050702 - земельный налог за земли городов и поселков;
- по коду 1050703 - земельный налог за другие земли несельскохозяйственного назначения;

При неуплате налога в срок налогоплательщику направляется требование об уплате налога.

Требование об уплате налога - это направленное налогоплательщику письменное извещение о неуплаченной сумме налога, а также об обязанности уплатить в установленный срок неуплаченную сумму налога и соответствующие пени.

Требование об уплате налога направляется налогоплательщику независимо от привлечения его к ответственности за нарушение законодательства о налогах и сборах.

Установлены обязательные реквизиты, которые должно содержать требование об уплате налога:

1. сведения о сумме задолженности по налогу;
2. сведения о размере пеней, начисленных на момент направления требования;
3. установленный срок уплаты налога;
4. срок исполнения требования;
5. меры по взысканию налога и обеспечению обязанности по уплате налога, которые применяются в случае неисполнения требования налогоплательщиком.

Во всех случаях требование должно содержать подробные данные об основаниях взимания налога, а также ссылку на положения закона о налогах, которые устанавливают обязанность налогоплательщика уплатить налог.

Передается требование об уплате налога руководителю (законному или уполномоченному представителю) организации или физическому лицу (его законному или уполномоченному представителю) лично под расписку или иным способом, подтверждающим факт и дату получения этого требования.

Налогоплательщики должны знать, что требование об уплате налога должно быть направлено налогоплательщику не позднее трех месяцев после наступления срока уплаты налога. Так, при неуплате налога по сроку 15 сентября требование об уплате налога должно быть направлено не позднее 15 декабря, а по сроку 15 ноября - не позднее 15 февраля.

Сумма излишне уплаченного земельного налога подлежит зачету в счет предстоящих платежей налогоплательщика по этому или иным налогам, погашения недоимки либо возврату налогоплательщику.

Зачет суммы излишне уплаченного налога в счет предстоящих платежей осуществляется на основании письменного заявления налогоплательщика по решению налогового органа. Такое решение выносится в течение пяти дней после получения заявления при условии, что эта сумма направляется в тот же бюджет, в который была направлена излишне уплаченная сумма налога.

По заявлению налогоплательщика и по решению налогового органа сумма излишне уплаченного налога может быть направлена на исполнение обязанностей по уплате налогов, на уплату пеней, погашение недоимки, если эта сумма направляется в тот же бюджет, в который была направлена излишне уплаченная сумма налога. Налоговые органы вправе самостоятельно произвести зачет в случае, если имеется недоимка по другим налогам.

Сумма излишне уплаченного налога подлежит возврату по письменному заявлению налогоплательщика. В случае наличия у налогоплательщика недоимки по уплате налогов или задолженности по пеням, начисленным тому же бюджету, возврат налогоплательщику излишне уплаченной суммы производится только после зачета указанной суммы в счет погашения недоимки.

Заявление о возврате суммы излишне уплаченного налога может быть подано в течение трех лет со дня уплаты указанной суммы.

Возврат суммы излишне уплаченного налога производится за счет средств бюджета, в который произошла переплата, в течение одного месяца со дня подачи заявления о возврате.

Налоговые органы ведут в установленном порядке учет налогоплательщиков земельного налога, осуществляют контроль над правильностью исчисления и своевременностью его уплаты.

Налоговая отчетность

Организации – плательщики земельного налога обязаны ежегодно не позднее 1 июля представлять в налоговый орган по месту нахождения налогооблагаемых объектов налоговую декларацию. Ее форма и порядок заполнения утверждены приказом МНС России от 29 декабря 2003г. № БГ-3-21/725 «Об утверждении формы налоговой декларации по земельному налогу и инструкции по ее заполнению».

Уплата земельного налога производится по месту нахождения земельных участков.

При наличии у налогоплательщика объектов налогообложения, расположенных на территории нескольких муниципальных образований, находящихся в ведении одного налогового органа, в котором осуществляется постановка на учет налогоплательщика по месту нахождения земельных участков, заполняется одна налоговая декларация. При этом на каждый объект налогообложения заполняется отдельный лист соответствующих разд.1, 2, 3, 4 и 5.

Организации, состоящие на учете в межрегиональных (межрайонных) инспекциях МНС России по крупнейшим налогоплательщикам, в соответствии с Инструкцией по заполнению налоговой декларации по земельному налогу, представляют налоговые декларации в налоговые органы по месту нахождения земельных участков в общеустановленном порядке. Кроме того, налоговая декларация по земельному налогу должна представляться налогоплательщиком по каждому соглашению о разделе продукции по месту нахождения участка недр.

Организации, которые освобождены от уплаты земельного налога в соответствии со ст.12 Закона о плате за землю, тоже должны представлять в налоговые органы налоговые декларации по земельному налогу. Это обусловлено тем, что ст.12 устанавливает льготы по земельному налогу, но не выводит те или иные земельные участки из объектов налогообложения и не освобождает организации от обязанностей налогоплательщиков.

Декларация предоставляется и если льготы предоставлены органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Учет расчетов с бюджетом по земельному налогу

В соответствии с Приказом Минфина России от 31 октября 2000г. № 94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» учет расчетов организаций с бюджетом по земельному налогу ведется на счете 68 «Расчеты по налогам и сборам» на субсчете 68-3 «По видам налогов и сборов».

Сумма налога, рассчитанная в установленном порядке, отражается по кредиту счета 68 и дебету счетов учета затрат на производство продукции (работ, услуг) и расходов, не связанных с производством (20 «Основное производство», 23 «Вспомогательные производства», 29 «Обслуживающие производства и хозяйства», 08 «Вложения во внеоборотные активы» и другие).

Налогоплательщик должен соблюдать единый принцип: суммы начисленного земельного налога относятся на те счета, где отражается себестоимость продукции, в процессе производства которой участвует конкретный участок земли.

Перечисленные суммы налога в бюджет отражаются в учете по дебету счета 68 и кредиту счета 51 «Расчетный счет».

Нормативная цена земли

Нормативная цена земли представляет собой показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости, введенный для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Пунктом 13 статьи 3 Федерального закона РФ от 25 октября 2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что нормативная цена земли применяется для целей, указанных в статье 65 Земельного кодекса РФ, в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена.

Порядок определения нормативной цены земли установлен Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли». В соответствии с данным постановлением нормативная цена земли применяется в случаях, предусмотренных законодательством РФ, и ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам.

Предложения об оценочном зонировании территории субъекта РФ и о нормативной цене земли по указанным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

В силу сложившихся в России особенностей обложения земельным налогом базовая величина нормативной цены по части земель может не соответствовать реально существующему уровню рыночных цен. Органы местного самоуправления вправе своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать нормативную цену земли, но не более чем на 25 процентов.

Нормативная цена земли не должна превышать 75 процентов уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

В соответствии с Письмом Комитета РФ по земельным ресурсам землеустройству от 28 декабря 1994г. № 1-16/2096 «О порядке определения нормативной цены земли» в условиях формирования земельного рынка основными источниками получения информации о рыночных ценах на землю могут быть:

- договора купли - продажи земельных участков, заключенные по результатам конкурсов и аукционов;

- договорные цены на земельные участки, выкупаемые гражданами в собственность;

- данные о предложениях по продаже земельных участков по информационным риэлтерским и иным бюллетеням, объявлениям и сообщениям о намерениях продать земельный участок. При использовании этих данных следует учитывать, что результаты совершенных сделок (как показывает практика) ниже цены предложения на 20 - 50%;

- данные государственной статистики.

При использовании перечисленных источников информации из рыночной цены застроенного земельного участка исключается цена расположенных на нем объектов недвижимости.

В условиях недостаточной информации о реально складывающихся рыночных ценах при совершении сделок с земельными участками, учитывая сложность решаемой задачи и ее социально-экономическую значимость, определение складывающегося уровня рыночных цен на землю и соответствующей ему нормативной цены земли предлагается производить экспертным путем на основе указанных ранее источников информации, их анализа с учетом характера и достоверности каждого из этих источников и обобщения экспертных оценок специалистов комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

В качестве экспертов привлекаются специалисты:

- органов исполнительной власти субъекта РФ по финансам, земельным ресурсам и землеустройству, управлению имуществом, налогам, градостроительству и архитектуре;
- администраций районов и городов;
- агентств по торговле недвижимостью и организации аукционных торгов;
- территориальных проектных организаций и организаций, выполняющих работы по экономической оценке территорий;
- органов управления ведущими отраслями хозяйственного комплекса региона;
- по инженерно-транспортному обустройству территории;
- региональных банков, осуществляющих ипотечное кредитование.

В зависимости от местных условий и категории оцениваемых земель в качестве экспертов могут также привлекаться специалисты:

- сельского, лесного, водного и иного хозяйства;
- горного дела;
- экологии и охраны природы, охраны памятников истории и культуры;
- отдыха, туризма и других областей.

Для последующего ценового зонирования на территории субъекта РФ выделяются следующие основные группы земель:

- земли городов и поселков;
- земли сельских населенных пунктов;
- земли несельскохозяйственных (промышленных) предприятий вне черты населенных пунктов;
- земли для садоводства, животноводства, личного подсобного хозяйства вне черты населенных пунктов;
- земли сельскохозяйственного назначения (вне черты населенных пунктов), кроме земель, предоставленных для садоводства, животноводства, личного подсобного хозяйства (далее по тексту - земли сельскохозяйственного назначения).

Экспертные оценки величины нормативной цены выделенных групп земель производятся последовательно, начиная с земель городов с наиболее развитым социально-культурным потенциалом на территории субъекта РФ.

Расчетная нормативная цена земли определяется исходя из экспертных оценок специалистов, учитывающих комплекс факторов, влияющих на нее.

Факторами, влияющими на нормативную цену земли города, поселка, сельского населенного пункта, а также земель для садоводства, животноводства, личного подсобного хозяйства вне населенных пунктов, являются:

- обеспеченность территории внешними и внутренними магистральными и местными транспортными сетями, транспортная доступность основных региональных административных, культурных центров;
- обеспеченность территории инженерными сетями и сооружениями коммунального хозяйства (водоснабжение, теплоснабжение, газификация, электроснабжение, телефонизация, канализация стоков);
- численность и плотность населения;
- уровень развития социальной сферы (обеспеченность жилым фондом, медицинскими, образовательными, торговыми и другими учреждениями социальной сферы);
- санитарно - гигиенические условия и состояние окружающей среды (загрязнение, запыление и др.);
- состояние природного комплекса, архитектурно - ландшафтные условия (облесенность территории, наличие водоемов, санаториев, домов отдыха и других рекреационных зон и объектов);
- уровень развития хозяйственного комплекса, уровень доходов и занятости населения;
- безопасность проживания;
- инженерно-геологические условия строительства (сейсмичность, подверженность территории карстовым явлениям, наводнениям, оползням, селям, подтоплению, эрозии);
- качество почвы (для земель поселков, сельских населенных пунктов, садоводческих и животноводческих товариществ, а также для земель личного подсобного хозяйства).

Факторами, влияющими на нормативную цену земли несельскохозяйственных (промышленных) предприятий вне населенных пунктов являются:

- уровень развития производственной инфраструктуры региона: наличие и близость грузовых портов, узловых железнодорожных станций, обеспеченность магистральными и местными транспортными сетями, расположение предприятий, перерабатывающих местное сырье и сельскохозяйственную продукцию, пунктов приемки, складирования и хранения готовой продукции и т.д.;
- уровень инженерного обустройства территории;
- уровень развития социальной сферы близлежащих населенных пунктов и возможность привлечения квалифицированной рабочей силы;
- экологическое состояние и устойчивость природного комплекса.

Факторами, влияющими на нормативную цену земли сельскохозяйственного назначения, являются:

- обеспеченность территории магистральными и местными транспортными сетями, доступность рынков сбыта, предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, удаленность от региональных промышленных и культурных центров;
- уровень развития социальной сферы близлежащих населенных пунктов;
- уровень плодородия почв сельскохозяйственных угодий;
- санитарно - гигиенические условия и состояние окружающей среды.

Районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству выдают заинтересованным лицам документ о нормативной цене земли конкретного земельного участка.

Контроль за рациональным использованием земли

Обращаем Ваше внимание, что государство оставляет за собой право контролировать целевое использование земли. В действующем законодательстве предусмотрено, что за земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере.

На сегодняшний день Совет Федерации одобрил поправки в статью 8 Закона Российской Федерации от 11 октября 1991 года N 1738-I "О плате за землю". Согласно принятым изменениям с 1 января 2005 года налог за земельные участки, предоставленные в собственность физических и юридических лиц на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, взимается в двукратном размере в течение трехлетнего срока проектирования и строительства вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

В случае завершения такого жилищного строительства и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения установленного трехлетнего срока проектирования и строительства сумма земельного налога, уплаченного в течение периода проектирования и строительства сверх однократного размера земельного налога, признается суммой излишне уплаченного налога и подлежит зачету (возврату) налогоплательщику в общеустановленном порядке.

Земельный налог за земельные участки, предоставленные в собственность физических и юридических лиц на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, взимается в четырехкратном размере в течение периода проектирования и строительства, превышающего трехлетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Земельный налог за земельные участки, приобретенные в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, взимается в двукратном размере в течение периода проектирования и строительства, превышающего десятилетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

3. Нормативно-правовая основа определения земельного налога.

Земельный налог относится к числу местных налогов (ст. 15 НК РФ), устанавливается в соответствии с НК РФ нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на их территории. Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований определяют налоговые ставки в пределах, установленных гл. 31 НК РФ, порядок и сроки уплаты налога. При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут также предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

Плательщиками земельного налога являются физические и юридические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования либо пожизненного наследуемого владения. Не платят земельный налог лица, обладающие земельными участками на праве аренды (они платят арендную плату), сервитута, а также на праве безвозмездного срочного пользования. В городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге земельный налог устанавливается НК РФ и законами этих субъектов РФ, вводится в действие и прекращает действие в соответствии с НК РФ и законами этих субъектов РФ и обязателен к уплате на их территории.

Объектом налогообложения являются земельные участки, расположенные в границах соответствующих муниципальных образований. При этом не признаются объектом налогообложения две разновидности земельных участков (ст. 389 НК РФ):

а) изъятые из оборота земельные участки, перечень которых указан в п. 4 ст. 27 ЗК РФ как исчерпывающий. В их число входят земли, занятые объектами организаций федеральной службы безопасности; зданиями, строениями, сооружениями, в которых размещены военные суды; участки под воинскими и гражданскими захоронениями и т.д.;

б) земельные участки, ограниченные в обороте, в том числе: , занятые особо ценными объектами культурного наследия народов России, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия; предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд; земельные участки из состава земель лесного фонда; земельные участки, ограниченные в обороте и соответствии с законодательством РФ, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда.

Налоговая база представляет собой стоимостную, физическую и иную характеристики объекта налогообложения (ст. 53 НК РФ). Применительно к земельным участкам налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость По состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п. 1 ст. 391 НК РФ). По результатам проведения государственной кадастровой оценки земель кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января календарного года подлежит доведению до сведения налогоплательщиков в порядке, определяемом органами местного самоуправления (исполнительными органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), не позднее 1 марта этого года.

Налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 10 000 руб. на одного налогоплательщика на территории одного муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении следующих категорий налогоплательщиков: Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы; инвалидов, имеющих I группу инвалидности, а также лиц, имеющих группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 г.; инвалидов с детства; ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий и ряда иных категорий физических лиц (п. 5 ст. 391 НК РФ).

Уменьшение налоговой базы на не облагаемую налогом сумму производится на основании документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы, представляемых налогоплательщиком в налоговый орган по месту нахождения земельного участка. Если размер не облагаемой налогом суммы превышает размер налоговой базы, определенной в отношении участка, налоговая база принимается равной нулю.

Налоговым периодом признается календарный год. Отчетными периодами для налогоплательщиков — организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года. При установлении налога представительный орган муниципального образования (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения) вправе не устанавливать отчетный период.

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

а) 0,3% в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (кроме 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, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

б) 1,5% в отношении прочих земельных участков. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка (ст. 394 НК РФ).

Освобождаются от налогообложения (ст. 395 НК РФ):

а) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Минюста России — в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на эти организации и учреждения функций;

б) организации — в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

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

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

д) организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда — не менее 25%, — в отношении участков, используемых - ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья и иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню, утверждаемому Правительством РФ по согласованию с общероссийскими общественными организациями инвалидов), работ и услуг (за исключением брокерских и иных посреднических услуг);

е) учреждения, единственными собственниками имущества - которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, — в отношении земельных участков, Я используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;

ж) организации народных художественных промыслов — в отношении земельных участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных Промыслов;

з) физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также общины таких народов — в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов;

и) организации — резиденты особой экономической зоны сроком на пять лет с месяца возникновения права собственности на земельный участок, предоставленный резиденту особой экономической зоны;

к) организации, признаваемые управляющими компаниями и соответствии с Федеральным законом «Об инновационном центре “Сколково”», — в отношении земельных участков, входящих и состав территории инновационного центра «Сколково» и предоставленных (приобретенных) для непосредственного выполнения возложенных на эти организации функций;

л) судостроительные организации, имеющие статус резидента промышленно-производственной особой экономической зоны, — в отношении земельных участков, занятых принадлежащими им на праве собственности и используемыми в целях

строительства и ремонта судов зданиями, строениями, сооружениями производственного назначения, с даты регистрации таких организаций в качестве резидента особой экономической зоны сроком на 10 лет.

Запросы о проверке конституционности той или иной нормы, определяющей размер ставки земельного налога, являются наиболее распространенными по сравнению с другими земельно-правовыми запросами в Конституционный Суд РФ. Споры о правильности и обоснованности начисления размера земельного налога или арендной платы, а также вопросы нарушения сроков их уплаты являются самой массовой категорией земельных споров, рассматриваемых арбитражными судами России.

4. Методики определения земельного налога.

Развитие современных экономических отношений, естественно, требует возникновения платности пользования различными природными ресурсами (в нашем случае платности землепользования). Поэтому земельный налог является частью современной системы платного землепользования и предназначен для экономического выражения системы земельных отношений, возникающих в процессе землепользования, землевладения и распоряжения между ее землепользователями (собственниками, арендаторами и т. д.) и органами местного управления.

Современная экономическая теория и теория инвестиционного менеджмента трактуют взимание земельного налога как получение дохода на капитал и дохода для его возврата (в роли капитала в данном случае выступает рыночная стоимость земельного участка).

Предположим, что земельный участок коммерчески эксплуатируется на условиях чистой ренты, тогда доход на капитал — это часть чистой ренты, являющейся платой собственнику за пользование земельным участком. Получаем, что размер ренты пропорционален стоимости земельного участка и составит произведение его стоимости на среднюю банковскую процентную ставку (иными словами рента составит ту величину от капитала, которую банк выплатит по процентной ставке). Полученная рента будет реализована собственником на покрытие:

- ♦ земельного налога (налога на собственность);
- ♦ обслуживание своего имущества;
- ♦ удовлетворение своих запросов.

Государственные и муниципальные собственники потратят ренту на содержание своего имущества и формирование доходной части бюджета.

Исходя из этого структура земельного налога Z_n , будет складываться из дохода на капитал — $Д_k$, дохода для его возврата — $Д_v$ и дохода на обслуживание потребностей собственника — $Д_c$:

$$Z_n = Д_k + Д_v + Д_c, \quad (27)$$

$Д_v$ - доход для возврата капитала, напрямую зависит от восстановительной стоимости имущества и предназначен покрыть расходы собственника на восстановление амортизируемой части имущества (в данном случае комплекса улучшений земельного участка на территории города) в конце его экономической жизни.

5. Порядок расчета налогооблагаемой базы земли.

Налоговой базой является кадастровая стоимость налогооблагаемых земельных участков (п. 1 ст. 390 НК РФ). Кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается в соответствии с земельным законодательством РФ (п. 2 ст. 390 НК РФ). Налоговой базой является кадастровая стоимость каждого земельного участка, определяемая по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п. 1 ст. 391 НК РФ).

По результатам проведения кадастровой оценки земель кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января календарного года доводится до сведения налогоплательщиков и налоговых органов в порядке, предусмотренном уполномоченным

Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, не позднее 1 марта этого года (п. 14 ст. 396 НК РФ).

Таким образом, налогооблагаемая база за 2009 г. должна быть исчислена исходя из кадастровой стоимости, утвержденной до 1 марта 2009 г.

Согласно п. 13 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей налогообложения применяется нормативная цена земли. Это же подтверждает п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 54.

Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (ст. 25 Закона РФ от 11.10.1991 N 1738-1 "О плате за землю").

Порядок установления нормативной цены земли утвержден Постановлением Правительства РФ от 15.03.1997 N 319.

В соответствии с данным Постановлением нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта РФ и о нормативной цене земли по названным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Кроме того, по мнению Минфина, учреждение обязано представить в налоговые органы "нулевую" налоговую декларацию (налоговый расчет по авансовым платежам), в случае если кадастровая стоимость земельного участка не доведена до сведения налогоплательщика в установленном порядке. После получения официальных сведений о кадастровой стоимости земельного участка организация в соответствии со ст. 81 НК РФ обязана представить уточненную налоговую декларацию (налоговые расчеты по авансовым платежам по налогу) (Письма от 12.10.2006 N 03-06-02-04/143, от 06.06.2006 N 03-06-02-02/75).

Также следует учитывать, что согласно разъяснениям Минфина (Письмо от 05.09.2006 N 03-06-02-02/120) кадастровая стоимость для целей налогообложения не может изменяться в течение налогового периода, если не изменились результаты государственной кадастровой оценки земли (например, вследствие исправления технических ошибок, судебного решения), внесенные обратным числом на указанную дату. В связи с этим изменения, влияющие на кадастровую стоимость земельного участка (к ним относятся, например, перевод земель из одной категории в другую, изменение вида разрешенного использования земельного участка) и произошедшие в течение налогового периода, учитываются при определении налоговой базы, налога в следующем налоговом периоде. Аналогичное мнение высказано и в Постановлении ФАС ЗСО от 31.10.2007 N Ф04-7599/2007(39739-А46-26).

1.6 Лекция № 6 (2 часа)

Тема: «Зонирование земель поселений»

1.6.1 Вопросы лекции:

1. Понятие зонирования земель поселений.
2. Цели, задачи и принципы зонирования земель поселений.
3. Функциональная и территориальная зона.
4. Виды использования земельных участков.

1.6.2 Краткое содержание вопросов

1. Понятие зонирования земель поселений.

Основной инструмент гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства зонирование (функциональное, территориально-экономическое, строительное, ландшафтное), которое является устойчивой формой контроля за использованием земель поселений. Зональные установления могут изменить стоимость земли.

В Земельном и Градостроительном кодексах РФ приведены названия основных территориальных зон (жилых, производственных, региональных). В то же время в этих документах нет запрета на формирование иных зон. Наиболее часто используется укрупненное зонирование территорий земель поселений по функциональному признаку.

Функциональное зонирование земель поселений (городских территорий) наиболее общая форма учета требований к рациональному землепользованию, включающих комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и открытых пространств). Территорий земель поселений зонировались следующим образом:

- земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;

- земельные участки, предоставленные для жилищного строительства;

- земельные участки, приобретенные в собственность юридическими и физическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства);

- земельные участки, приобретенные в собственность физическими лицами на условиях осуществления на них индивидуального жилищного строительства;

- земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- земельные участки, предоставленные юридическим лицам для ведения садоводства;

- земельные участки, предоставленные физическим лицам для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества или животноводства;

- земли в пределах поселений, отнесенные к производственным территориальным зонам и зонам инженерных и транспортных инфраструктур;

- земли в пределах поселений, отнесенные к территориальным зонам сельскохозяйственного использования.

Итоговым документом является план зонирования земель графический документ с пояснительной запиской, разработанный в составе генплана города. Генплан это структурный документ, определяющий перспективное территориальное развитие города и его основных структурообразующих элементов. В составе генплана предусматривается укрупненное зонирование территории, как правило, функциональное. Главная задача генплана создание коммуникационного каркаса, размещение основных центров притяжения, формирование системы открытых пространств (природного комплекса) на основе оценки ресурсов и прогноза развития по комплексу факторов.¹

В большинстве городов России генеральные планы устарели, отсутствуют градостроительные прогнозы развития на перспективу с учетом изменившихся социально-экономических условий. Необходим пересмотр генпланов: решение структурных вопросов, включая территориальное развитие, развитие транспортной и инженерной инфраструктур. Это решается в рамках разработки концепции генерального плана без детальной проработки отдельных отраслевых вопросов.

Функциональное зонирование это дифференциация территории города по характеру использования, т. е. по функциональному назначению. Выделение функциональных зон позволяет создать наилучшие условия для основных форм жизнедеятельности городского

населения труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности выдвигает специфические требования к размещению и организации городского пространства.

Территориальное экономическое зонирование следует увязывать исключительно с кадастровым делением города. Районирование города обычно связывают с кварталами БТИ. Существуют различные подходы к выделению экономических зон города.

Число зон должно соответствовать количеству частей территории, имеющих различную градостроительную ценность. Эти зоны различаются в первую очередь удобством проживания, поэтому стоимость аналогичных объектов недвижимости в экономических зонах будет различной.

Территориально-экономическое зонирование это дифференциация городской территории на зоны в соответствии с ее комплексной экономической оценкой. Территориально-экономические оценочные зоны (ТЭОЗ) относительно однотипные участки территории города, ограниченные естественными или искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность. Они различаются этапами застройки, архитектурно-планировочной структурой, системой основных магистралей, уровнем инженерного обустройства, транспортного обеспечения, коммунального обслуживания и природными факторами. При установлении границ ТЭОЗ принимают во внимание прохождение крупных магистральных дорог, полосы отчуждения железнодорожных линий, линии высоковольтной электропередачи, газопроводы высокого давления, реки и акватории крупных водоемов, зеленые массивы.

Оценочные зоны характеризуются базовыми ставками земельного налога и арендной платы. При необходимости вводят систему поправочных коэффициентов к базовым ставкам платежей, при этом учитывают динамичные показатели, влияющие на оценку городских земель и достаточно широко изменяющиеся внутри оценочных зон.

1 Документ общественного соглашения. В Санкт-Петербурге впервые в России разработан в полном соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ.

В Москве, например, выделено 69 зон и еще несколько подзон. Для каждой зоны установлена своя налоговая ставка. Санкт-Петербург поделен на 19 зон градостроительной ценности со своими налоговыми ставками.

Город во все времена был центром различных видов деятельности торговой, культурной, административной, начиная с XIX в. промышленной. В этой связи появилось понятие «городское пространство», которое отождествляет комплекс городских земель и их использование в соответствии с целевым назначением согласно общепринятым классификациям. В настоящее время задача эффективности использования земель решается посредством развития рынка недвижимости, в том числе земельного рынка.

Наиболее общими характеристиками городского пространства являются форма города и его размеры.¹ Типология форм города многообразна: компактные, многоядерные, вытянутые (линейные, полосовые) и расчлененные (узловые, ядерные).

В зависимости от численности населения города разделяют на малые с населением до 50 тыс. чел.; средние 50...100 тыс. чел.; большие 100...250 тыс. чел.; крупные -250.. .500 тыс. чел.; крупнейшие более 500 тыс. чел. и города-миллионеры более 1 млн. чел.

В зависимости от народнохозяйственного профиля существуют промышленные, транспортные, курортные, исторические и многофункциональные (без выраженной специализации) города.

По природным условиям выделяют города средней полосы, северной и южной зон, а также расположенные в экстремальных условиях.

Используют классификацию городов по типам роста: быстрорастущие, ограниченного развития, стабилизировавшиеся или с оттоком населения.

Широко применяются исторические классификации городов по времени возникновения и истории развития, а также классификации, отражающие ценности историко-архитектурного и культурного наследия.

Экономика рассматривает город как элемент системы народного хозяйства. Промышленность вместе с учреждениями, обслуживающими тяготеющее к городу население окружающей территории, составляет экономическую базу города.

Урбанизированная территория (от лат. urban area) это центральный город и городское окантование, а также самоуправляющиеся городские населенные пункты,

имеющие плотное центральное ядро (не менее 100 жилых единиц) или не являющиеся городом территории с плотностью более 1 тыс. чел. на км².

Город, городок, местечко, поселок, пригородная зона все это урбанизированные территории, в отличие от сельской местности.

Территориально город ограничивает городская черта условная линия, которая отделяет земли, находящиеся в пользовании городских властей, от территории других землепользователей.

Городская среда конкретная пространственная форма городских процессов, обеспечивающих нормальное функционирование территориальной общности и позволяющих городу выполнять свою роль в системе высшего и низшего уровней. Разумно функционирующая городская среда превращает неодушевленные объекты недвижимости и землю под ними в структуру, удобную для производства и потребления жизненных благ, наполняет землю и строения потребительской и рыночной стоимостью. В качестве регуляторов рынка недвижимости (особенно на начальных этапах) выступают социально-градостроительные и экологические программы, учитывающие культурно-исторические особенности городов.

Городское планирование. При переходе России к рыночной экономике перед городским планированием встали две основные проблемы:

1 По размерам территории (1400 км²) Санкт-Петербург самый большой город в России. Его территория на 30 % больше территории Москвы, более чем в два раза больше третьего по величине города России Новосибирска и больше территории некоторых субъектов РФ.

1. Новая система планирования должна была не только ограничивать, контролировать и направлять спрос и использование городского пространства, но также стимулировать развитие объектов недвижимости.

2. Необходимо было защитить социальные права населения городов при изменении форм собственности на землю и механизма расчета за коммунальные услуги и пользование элементами городской инфраструктуры.

2. Цели, задачи и принципы зонирования земель поселений.

Основным инструментом гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства является зонирование (функциональное, территориально-экономическое, строительное, ландшафтное), которое является устойчивой формой контроля за использованием земель поселений, средством политической власти. Зональные установления могут изменить стоимость земли.

В Земельном и Градостроительном кодексах РФ приведены названия основных территориальных зон (жилых, производственных, религиозных). В то же время в этих документах нет запрета на формирование иных зон. Наиболее часто используется укрупненное зонирование территорий земель поселений по функциональному признаку.

Функциональное зонирование земель поселений (городских территорий) — наиболее общая форма учета разнообразных требований к рациональному землепользованию, включающих комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и

открытых пространств). Зонирование территорий земель поселений подразделяется следующим образом:

- земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;
- земельные участки, предоставленные для жилищного строительства;
- земельные участки, приобретенные в собственность юридическими и физическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства);
- земельные участки, приобретенные в собственность физическими лицами на условиях осуществления на них индивидуального жилищного строительства;
- земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- земельные участки, предоставленные юридическим лицам для ведения садоводства;
- земельные участки, предоставленные физическим лицам для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества или животноводства;
- земли в пределах поселений, отнесенные к производственным территориальным зонам и зонам инженерных и транспортных инфраструктур;
- земли в пределах поселений, отнесенные к территориальным зонам сельскохозяйственного использования.

Итоговым документом является план зонирования земель — графический документ с пояснительной запиской, разработанный в составе генплана города. Генплан — это структурный документ, определяющий перспективное территориальное развитие города и его основных структурообразующих элементов. В составе генплана предусматривается укрупненное зонирование территории — как правило, функциональное. Главная задача генплана — это создание коммуникационного каркаса, размещение основных центров притяжения, формирование системы открытых пространств (природного комплекса) на основе оценки ресурсов и прогноза развития по комплексу факторов.

3. Функциональная и территориальная зона.

Функциональное зонирование — это дифференциация территории города по характеру использования, т. е. по типу функционального назначения. Выделение функциональных зон позволяет создать наилучшие условия для основных форм жизнедеятельности городского населения — труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности выдвигает специфические требования к размещению и организации городского пространства.

Территориальное экономическое зонирование следует связывать исключительно с кадастровым делением города. Районирование города обычно связывают с кварталами БТИ. Существуют различные подходы к выделению экономических зон города.

Число зон должно соответствовать количеству частей территории, имеющих различную градостроительную ценность. Отличия между этими зонами выражены в первую очередь в удобствах проживания; соответственно стоимость аналогичных объектов недвижимости в экономических зонах будет различной.

Территориально-экономическое зонирование — это дифференциация городской территории на зоны в соответствии с ее комплексной экономической оценкой. Территориально-экономические оценочные зоны (ТЭОЗ) — относительно однотипные участки территории города, ограниченные естественными или искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность. Они различаются этапами застройки архитектурно-планировочной структурной и системой основных магистралей, уровнем инженерного обустройства, транспортного обеспечения, коммунального обслуживания, природными

факторами. При установлении границ ТЭОЗ принимают во внимание прохождение магистральных дорог, полосы отчуждения железнодорожных линий, линий высоковольтной электропередачи, газопроводы высокого давления, реки и акватории крупных водоемов, зеленые массивы.

Оценочные зоны характеризуются базовыми ставками земельного налога и арендной платы. При необходимости вводится система поправочных коэффициентов к базовым ставкам платежей, при этом учитываются динамические показатели, влияющие на оценку горькой земли и достаточно широко изменяющиеся внутри оценочных:

4. Виды использования земельных участков.

Согласно законодательству, все земли разграничены на территориальные зоны. Их перечень, в частности, содержится в Земельном и Градостроительном кодексе РФ. Эти два нормативных акта определяют следующие категории территориальных зон:

- общественно-деловые;
- транспортных и инженерных инфраструктур;
- жилые; - особо охраняемые территории;
- производственные;
- спецназначения;
- для сельскохозяйственных целей;
- рекреационные;
- для размещения военных объектов;
- другие.

В то же время такое разграничение не подразумевает, что все земельные наделы, входящие в состав какой-либо категории земель, могут использоваться только согласно их первоначальному назначению. Это в первую очередь объясняется тем, что структура некоторых категорий земель неоднородна. Категории в свою очередь делятся на виды и подвиды. В некоторых случаях законодательство разрешает пользоваться земельными участками не по их целевому назначению, однако в составе той категории, в которой они находятся. Например, ЗК разрешает строить на сельскохозяйственных землях дачные домики.

В Градостроительном кодексе существует такое разграничение:

- основные виды пользования;
- условно-разрешенные виды пользования;
- вспомогательные виды пользования (правда, они могут лишь дополнять основные и условно-разрешенные виды и осуществляться только вместе с ними).

То есть получается, что законодатель не дает определения каждому из этих видов и не конкретизирует условно-разрешенные виды. Основное различие между основными и условно-разрешенными видами состоит в том, что на второй необходимо получить разрешение. Такой документ выдается на основании публичных слушаний, которые проводятся согласно уставу муниципального образования. Вспомогательные и главные виды использования земельных участков выбираются собственниками самостоятельно, без каких-либо дополнительных согласований.

Зонирование территорий должно проводиться для земель населенных пунктов. В Градостроительном кодексе есть понятие градостроительного зонирования. Оно проводится на основании градостроительных регламентов. В результате такого разграничения определяется не только правовой режим земель, но и основания для создания и эксплуатации сооружений. В то же время градостроительные регламенты не устанавливаются для лесного фонда, земель запаса, особо охраняемых участков, сельскохозяйственных угодий и т.д. Градостроительное зонирование происходит не только на землях населенных пунктов, но и на других категориях земель.

Из вышесказанного получается, что вид разрешенного использования земельного участка зависит также и от градостроительного зонирования. Особенно в тех случаях,

когда предполагается реконструкция, строительство и эксплуатация объектов и сооружений (другими словами – застройка земель).

Земельные участки могут менять виды разрешенного пользования, но вот категорию земли изменить практически нереально. В целом изменение правового режима земли базируется на таких принципах: - вид разрешенного пользования может изменяться только в соответствии с градостроительным регламентом. Если же участок не отвечает нормам регламента, то изменить вид его использования можно только после приведения его в соответствие с видами дозволенного пользования, которые указаны в этом регламенте - запрещается фактическое изменение вида пользования участком до получения соответствующего решения администрации и внесения данных в Росреестр. При рассмотрении заявлений об изменении вида допустимого использования во внимание в первую очередь берется целевое назначение земельного участка - выбирать вспомогательные виды без выбора основного запрещено. Такой порядок не предусмотрен ни местными, ни федеральными актами. Не забывайте также, что помимо непростой процедуры оформления изменения вида пользования участка, вам придется еще и заплатить за такое изменение.

1.7 Лекция № 7 (2 часа)

Тема: «Способы использования земельных участков»

1.7.1 Вопросы лекции:

1. Передача земельных участков в уставной капитал.
2. Купля-продажа земельных участков.
3. Обмен и передача земельных участков.
4. Использование земельного участка в качестве залога.
5. Ипотека земельных участков.

1.7.2 Краткое содержание вопросов

1. Передача земельных участков в уставной капитал.

Внесение земельных участков в уставный капитал организации является действием по формированию уставного капитала юридического лица, т.е., по сути, сделкой с земельным участком не является. Государственной регистрации подлежит не само внесение земельного участка или земельной доли, а переход права, произошедший в итоге внесения. С момента государственной регистрации прекращается право собственности лица, которое внесло в уставный капитал свой земельный участок или земельную долю. Соответственно, возникает право собственности юридического лица на соответствующее имущество. Как любое имущество, земельный участок может быть внесен в уставный капитал организации различной организационно-правовой формы. Особенности внесения земельных участков в уставный капитал установлены ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности. Передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю. Условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в уставный (складочный) капитал, местоположение части находящегося в

долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал, определяются решением общего собрания участников долевой собственности.

Одно из предусмотренных гражданским и земельным законодательством правомочий по распоряжению земельными участками. Передать земельный участок в качестве вклада в уставной (складочный) капитал может собственник земельного участка. Возникающие при этом земельные и имущественные отношения регулируются земельным и гражданским законодательством. Так, во всех случаях передачи земельных участков в уставной (складочный) капитал или паевой фонд должно соблюдаться требование земельного законодательства о сохранении целевого назначения и разрешенного использования этих земельных участков.

Не допускается внесение в качестве вклада в уставной капитал права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельными участками, безвозмездного срочного пользования земельными участками. Согласно статье 22 Земельного кодекса РФ (п. 5) арендатор земельного участка вправе внести свои права и обязанности по договору аренды земельного участка в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка.

В качестве вклада (взноса) могут вноситься не только земельные участки (либо арендные права на них), но и земельные доли. Особенности распоряжения земельными долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения установлены Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Не все земельные участки могут быть переданы в качестве вклада в уставной (складочный) капитал либо в паевой взнос в производственный кооператив.

2. Купля-продажа земельных участков.

Как правило, сделки с земельными участками происходят на основании составления договора купли-продажи, купчей, который и регистрируется в органе государственной регистрации. Кроме того завещание, дарение, обмен земельными участками тоже должны быть должным образом зарегистрированы в органе государственной регистрации.

При этом следует иметь в виду, что сделка с земельным участком возможна только с тем земельным участком, который стоит на кадастровом учете и границы которого трактуются однозначно.

Таким образом, сделке подлежат только те земельные участки, по которым проведены кадастровые работы, а именно проведено межевание земельного участка.

После того как проведены кадастровые работы на земельном участке, этот земельный участок подлежит постановке на государственный кадастровый учет. В последующем органом кадастрового учета правообладателю или лицу, выступающему от имени правообладателя по нотариально выданной доверенности, выдается кадастровый паспорт земельного участка. В кадастровом паспорте отражены все сведения о правообладателе, виде разрешенного использования, а так же уникальные характеристики земельного участка, которые в совокупности предоставляются в формах: KB1; KB2; KB3; KB4; KB5; KB6.

Начиная процесс по отчуждению права на земельный участок, необходимо удостовериться, какие документы на объект планируемой сделки есть в наличии. Прежде всего должно быть свидетельство о праве собственности на землю (о государственной регистрации права).

Свидетельство всегда ссылается на документ, на основании которого было получено право на объект недвижимого имущества. Это могут быть договоры купли-продажи или дарения, права на наследование, постановление главы района.

Если право собственности на земельный участок приобретено в период после 31.01.98 года — момент введения в действие Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.97 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон о регистрации прав), то вся информация должна храниться в Управлении Федеральной регистрационной службы (УФРС). [5] Таким образом, если по каким-либо причинам правоустанавливающие документы на земельный участок утрачены, то нужно обратиться в УФРС за выпиской о содержании названных бумаг. Полученная выписка подтверждает ваше право на недвижимое имущество и является достаточной для совершения сделки по отчуждению участка. Если же свидетельство было выдано регистрационной палатой и есть ссылка на постановление главы района, то этот документ надо заказать в районном архиве.

Нужно подчеркнуть, что государственные акты, свидетельства и другие документы, выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона о регистрации прав (до 31.01.98 года), действительны.

Право на участок, приобретенный до 31.01.98 года, могут подтверждать следующие документы.

- Свидетельство о праве на земельные доли, а при отсутствии документов — выписка из решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий.

- Свидетельство о праве собственности на землю, выданное до 31.01.98 года, голубого или розового цвета. Если решение о предоставлении участка принято после 29.10.93 года, оно должно быть зарегистрировано в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

- Договоры об отчуждении участков, решения судов, свидетельства о праве на наследство, решения (постановления, распоряжения) о предоставлении земельных участков.

После того как на руках оказались все подлинники правоустанавливающих документов, надо обратиться в землеустроительную (геодезическую) организацию для осуществления межевания. Плату за эту услугу определяют согласно договору с землеустроительной организацией, сумма может меняться в зависимости от срочности проведения работ.

Список документов, которые нужно предоставить геодезистам:

- нотариально заверенную копию свидетельства на землю, два экземпляра (при наличии);

- нотариально заверенную копию постановления, договора купли-продажи или дарения;

- выкопировку из генерального плана, заверенную печатью и подписью председателя садового товарищества (он же и выдает документ);

- технический паспорт БТИ, если на участке есть зарегистрированное строение;

- акт согласования границ со смежными землепользователями, заверенный печатью и подписью председателя садового товарищества либо администрацией сельского округа.

Бланк акта согласования границ можно взять в любой фирме, оказывающей услуги по проведению землеустроительных работ. Этот документ необходимо подписать с соседями по земельному участку.

Геодезисты выезжают на объект, определяют границы участка, готовят план, формируют межевое дело. Далее межевое дело надо передать в земельный комитет по вашему району, где документы сначала пройдут юридическую экспертизу (на подлинность, отсутствие ошибок и неточностей). Затем их следует передать в Кадастровую палату (Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости) с целью

занесения в Единый государственный земельный кадастр сведений об объекте недвижимости и присвоения ему кадастрового номера. После этой процедуры выдается кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) в трех экземплярах.

Стоит отметить, что сделки с земельными участками можно совершать в простой письменной форме (купля-продажа, дарение) или заверять у нотариуса. Для проведения и тех и других сделок участок обязательно должен быть поставлен на кадастровый учет. Необходимо подчеркнуть, что при совершении сделок в простой письменной форме не нужно регистрировать в УФРС ранее возникшее право собственности. Если же вы решили заверить сделку у нотариуса, то прежде, при отсутствии свидетельства о государственной регистрации права, вам надо зарегистрировать свое право на земельный участок в УФРС.

После того как у вас на руках оказались кадастровый план участка, правоустанавливающие документы и свидетельство о государственной регистрации права собственности, для проведения сделки по отчуждению прав на земельный участок необходимо собрать следующие бумаги:

- справку из налоговой инспекции об отсутствии задолженностей по земельному налогу;
- выписку из Единого государственного реестра прав об отсутствии ограничений и обременений (в случае нотариального удостоверения сделки). Ее надо заказать в УФРС по тому району, где находится участок. Выписку предоставляют только собственнику или доверенному лицу.

Наконец, после подписания договора пакет документов сдают на регистрацию в УФРС.

Согласно Федеральному закону № 28-ФЗ от 02.01.2000 года «О государственном земельном кадастре», все земельные участки на территории РФ должны быть поставлены на государственный кадастровый учет, в результате чего каждому наделу присваивают номера в соответствии с принятой классификацией. Только после этого можно провести сделку с земельным участком. Сама постановка на учет бесплатная, однако бремя всей предшествующей подготовки перекладывается на плечи собственника (межевание, подготовка документов).

Для регистрации *сделки купли-продажи земельного участка* в орган государственной регистрации прав должны быть предоставлены следующие документы:

- Должным образом оформленное заявление о государственной регистрации;
- Паспорт или иной документ (удостоверяющий личность заявителя);
- Нотариально удостоверенная доверенность (в случае, если заявитель является доверенным лицом);
- Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию;
- Кадастровый паспорт земельного участка;
- Документы, представляемые продавцом и покупателем:
- договор (совершенный в простой письменной форме или нотариально удостоверенный);
- согласие супруга (супруги) на совершение сделки (нотариально удостоверенное);
- Документы, представляемые только продавцом:
- документ, подтверждающий права на земельный участок, являющийся предметом договора (в случае если право собственности зарегистрировано в Едином гос. реестре прав на недвижимое имущество представление указанного документа не требуется);
- согласие залогодержателя на сделку, если отчуждаемый земельный участок обременен залогом.

Сделка с земельным участком, зарегистрированная должным образом - это акт государства подтверждения и признания права на земельный участок тем или иным лицом (юридическим, физическим). Согласно №122-ФЗ, Регистратор проверяет поданные для

регистрации сделки с земельным участком все необходимые документы на предмет юридической чистоты и значимости. Результатом сделки с земельным участком является факт регистрации и выдача органом государственной регистрации свидетельства о регистрации права на земельный участок, иной объект недвижимости.

Таким образом, сделки с земельными участками проводятся на основании зарегистрированного должным образом договора купли-продажи, купчей, земельного участка или иного объекта недвижимости.

3. Обмен и передача земельных участков.

Особенности обмена земельного участка

Действующее земельное законодательство предусматривает право на обмен земельного участка, в том числе и участков, предоставленных в соответствии с Федеральным законом "О садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединениях граждан". Данное право установлено п. 2 указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767: "Граждане и юридические лица имеют право обменивать земельный участок". Пункт 5 того же Указа предоставляет право обмена собственнику доли (пая) земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Порядок обмена земельного участка регулируется соответствующими положениями ч. второй ГК РФ, поскольку российское законодательство относит земельный участок к недвижимому имуществу, и на земельный участок распространяются гражданско-правовые нормы, регулирующие обмен имущества.

В соответствии с ГК РФ обмен имущества, принадлежащего гражданам и юридическим лицам на праве собственности, производится по договору мены. К договору мены применяются те же статьи ГК РФ, которые регулируют сделки купли-продажи. При этом обе стороны выступают в качестве продавцов своего имущества и покупателей того имущества, которое они получают по договору мены.

Обе стороны должны зарегистрировать в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- свое право на объекты мены (перед регистрацией договора мены);
- договор мены в письменной форме;
- возникшее на основании договора мены право каждого на земельный участок (после регистрации договора мены).

Особенности дарения земельного участка

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность. Общие положения заключения договора дарения регулируются ГК РФ.

Договор дарения земельного участка должен быть оформлен письменно и зарегистрирован в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

Следует различать передачу земель в частную собственность и собственность иностранных государств, последствием которой является прекращение права государственной собственности на землю и возникновение права частной собственности и собственности иностранных государств, и передачу земель в государственную собственность, в результате которой прекращается право частной собственности на землю и право собственности иностранных государств.

Земельные участки предоставляются:

1. гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;
2. индивидуальным предпринимателям на праве аренды;

3. юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды, юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь, – на праве аренды.

Изъятие и предоставление земельных участков осуществляется:

- сельскими, поселковыми исполнительными комитетами – из земель в границах сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей (отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательством), ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных;
- районными исполнительными комитетами – из земель в границах районов для обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, для строительства и (или) обслуживания объектов придорожного сервиса, для целей, связанных с ведением лесного, сельского, подсобного сельского хозяйства, традиционных народных промыслов (ремесел), коллективного садоводства, дачного строительства, добычи торфа, из земель в границах городов, являющихся административными центрами районов, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, дачных кооперативов, садоводческих товариществ, за исключением земель, решение по которым принимается Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), сельскими, поселковыми исполнительными комитетами, а также из земель запаса;
- Минским городским исполнительным комитетом и городскими (городов областного, районного подчинения) исполнительными комитетами – соответственно из земель в границах г. Минска и городов областного, районного подчинения;
- областными исполнительными комитетами – из земель в границах области, за исключением земель, решение по которым принимается Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами;
- администрациями свободных экономических зон – резидентам соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах данных зон, парков (если это право делегировано соответствующими областными, Минским городским и городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами).

4. Использование земельного участка в качестве залога.

Одним из способов реализации своего права собственности на имущество является возможность использования его в качестве залога. Исключением не являются и находящиеся в собственности земельные участки (со строениями или без них). С необходимостью внесения залога вам придется столкнуться, например, при получении банковских кредитов на свое имя, либо если вы выступаете в качестве гаранта (поручителя) при оформлении кредита третьими лицами, при получении на реализацию товаров, при аренде дорогостоящих предметов, в ряде других случаев.

Если сравнить с наиболее часто применяемыми видами залога, такими как залог квартиры или транспортного средства, то использование в качестве залога земельного участка во многих случаях предпочтительнее как для залогодателя, так и для залогополучателя. Например, препятствием для использования в качестве залога городской квартиры является обременение в виде проживающих там лиц, имеющих постоянную регистрацию в адресе.

Несмотря на то, что ЖК РФ предусматривает снятие с регистрационного учета всех лиц при перемене собственника жилого помещения, банки, как правило, отказывают в признании жилой недвижимости предметом залога до тех пор, пока залогополучатель не

представит справки формы 7 и 9 об отсутствии зарегистрированных в квартире лиц. Кроме того, залогодатель, как бы он ни был уверен в своих финансовых возможностях, никогда не должен исключать вероятности каких-то форс-мажорных обстоятельств, при которых он не сможет выполнить свои обязательства, и залог перейдет в собственность кредитора. В большинстве случаев потеря земельного участка является хоть и неприятным, но не таким катастрофическим событием в жизни человека, как утрата единственного жилья. Что касается автотранспорта, то даже если какие-то кредиторы готовы принять машину в залог, то обычно на очень невыгодных условиях. Оценка автомашины производится значительно дешевле рыночной стоимости, требуется заключение договора полного страхования за счет владельца, зачастую накладываются дополнительные ограничения на право эксплуатации автомашины, круга лиц, допущенных к управлению транспортным средством, и т.д.

Что следует иметь в виду, если вашему земельному участку предстоит стать предметом залога?

В первую очередь, убедиться в том, что стоимость земельного участка по рыночным ценам не меньше суммы взятых в залог средств (обычно банки требуют превышения стоимости заложенного имущества примерно от 40 до 60% по сравнению с суммарной выплатой по кредиту). Информацию о приблизительной рыночной стоимости участка можно получить, сравнив цену аналогичных участков в агентствах недвижимости и специализированных каталогах. В случае если на вашем участке имеются строения, предметом залога будут как земля, так и постройки в «едином пакете», поэтому оценивать нужно будет все объекты недвижимости, расположенные на земельном участке. При этом нужно иметь в виду, что окончательно сумму залоговой оценки имущества определяет залогополучатель. Вы можете согласиться с оценкой, либо, при несогласии, отказаться от заключения договора с данным залогодателем, но в обязанности кредитора не входит обоснование и доказывание произведенной им оценки вашего имущества, используемого в качестве залога.

Следующим этапом будет проверка соответствия документов на право собственности. Естественно, в качестве залога вы можете предложить только принадлежащее вам имущество. Применительно к земельному участку такими документами являются свидетельство о праве собственности и кадастровый паспорт земельного участка, а для зданий, строений и сооружений, находящихся на участке, – свидетельство о государственной регистрации и технический паспорт. Также от вас могут потребовать документы об отсутствии задолженности по уплате налогов и коммунальных платежей по данным объектам. В случае если земельный участок был приобретен в период, когда вы состояли в браке, либо в этот период был построен дом на приобретенном вами до заключения брака участке, может потребоваться нотариально заверенное согласие вашего супруга (супруги) на использование объекта недвижимости в качестве залога.

При долгосрочном договоре кредитования не исключена ситуация, при которой у вас появится необходимость обменять находящуюся в залоге недвижимость на другую либо продать с целью осуществления встречной покупки других объектов загородной или городской недвижимости. Возможность такой ситуации лучше заранее оговорить с залогополучателем до оформления договора кредитования. В случаях, когда стоимость приобретаемой недвижимости выше отчуждаемой либо вами уже выплачена большая часть задолженности, кредитор может иногда пойти вам навстречу, разрешив отчуждение старого участка с одновременным переоформлением залога на новый объект.

Согласно статье 339 ГК РФ, залог недвижимого имущества подлежит регистрации в порядке, установленном для соответствующего имущества. В ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ указано, что ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном федеральным законом о

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом залога. На основании статьи 14 Закона РФ «О залоге» № 2872-1 от 29.05.1992 орган, осуществляющий регистрацию залога, обязан выдать залогодержателю и залогодателю свидетельства о регистрации, а также выписки из реестра по запросу залогодержателя, залогодателя и других заинтересованных лиц.

5. Ипотека земельных участков.

Институт ипотеки – активно развивающийся продукт современной экономики. Без его надлежащего развития не приходится говорить о существовании нормальной рыночной экономики, поскольку ипотека, в первую очередь, является важнейшим инструментом кредита. К числу объектов недвижимости, которые могут быть предметом ипотеки, относятся, в том числе, земельные участки.

Провозглашенный Земельным кодексом РФ (далее — ЗК РФ) (подп. 3 п. 1 ст. 1) принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости определил некоторую специфичность правовой регламентации нахождения земельных участков в гражданском обороте.

Достаточно последовательное отражение данный принцип находит, в частности, и в нормах Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее — Закон об ипотеке), определяющем особенности ипотеки земли.

Так, в силу ст. 69 Закона об ипотеке, находящейся в прямом соотношении с п. 3 ст. 340 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащие залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. Отсутствие в договоре залога указания об одновременной ипотеке здания и земельного участка под ним, принадлежащего залогодателю на том же праве, является основанием для признания такого договора ипотеки ничтожным.

При этом, на принадлежащее залогодателю право постоянного бессрочного пользования земельным участком, на котором находится объект недвижимости, право залога не распространяется.

В то же время, положения п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке свидетельствуют об отступлении законодателя от обозначенного принципа, презюмируя при ипотеке земельного участка распространение права залога на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружения залогодателя, если иное не предусмотрено договором. Следовательно, стороны в диспозитивном порядке могут определить сферу действия залога. В том случае, если при ипотеке земельного участка стороны не определили судьбу находящихся на нем объектов недвижимости и принадлежащих залогодателю, имеет место ипотека в силу закона на основании п. 1 ст. 64, подлежащая обязательной государственной регистрации.

Что касается земель сельскохозяйственного назначения, то здесь законодательная линия четко определяет однозначность одновременного залога земельного участка и находящихся на нем зданий, строений, сооружений, в том числе возводимых, принадлежащих на том праве собственнику земельного участка.

Таким образом, реализация принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в ипотечно-земельных отношениях обусловлена, в первую очередь, соблюдением неразрывности данных объектов гражданских прав при обращении на них взыскания в случае неисполнения обязательств, обеспеченных ипотекой.

Анализ норм земельного и гражданского законодательства, помимо обязательности соблюдения обозначенного выше принципа, позволяет выделить ряд дополнительных особенностей ипотеки земли.

Изначально, при заключении договора об ипотеке, необходимо исходить из общих положений действующего законодательства об оборотоспособности того или иного земельного участка, поскольку, в первую очередь, это отражается на потенциальной возможности такого участка быть предметом ипотеки. Так, по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (п.2 ст. 6, п. 1 ст. 62 Закона об ипотеке). В соответствии с земельным законодательством земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Данные положения распространяются и на земельные участки, ограниченные в обороте, они также не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст. 27 ЗК РФ).

Говоря о возможности земельного участка быть предметом ипотеки, необходимо выделить установленные законом случаи запрета залога земли.

Исходя из смысла п. 2 ст. 62 Закона об ипотеке, доля в праве (общая долевая или совместная собственность) на земельный участок не может быть предметом ипотеки, поскольку ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу, выделенный в натуре.

Не допускается залог земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры (п. 1 ст. 62.1 Закона об ипотеке).

И, наконец, предметом ипотеки не может быть часть земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого использования и целевого использования (критерий размера площади земельного участка). Данный вопрос не урегулирован в ЗК РФ, поскольку в каждом субъекте РФ существуют свои минимальные и максимальные пределы размеров земельных участков.

В силу п.5 ст.5 Закона об ипотеке допускается сдавать в залог арендные права на имущество.

Передача в залог прав аренды земельного участка возможна лишь в пределах срока договора аренды земельного участка, чем обосновывается необходимость указания в договоре ипотеки срока основного договора аренды.

При этом, возникает вполне закономерный вопрос о необходимости получения согласия арендодателя при передаче прав в залог по договору аренды третьему лицу. Проблематика вопроса достаточно важна, так как от надлежащего соблюдения данного условия зависит действительность сделки.

По общему правилу, установленному п.п. 1 ст. 62 Закона об ипотеке, арендные права на земельный участок могут быть заложены только с согласия собственника такого земельного участка. Однако указанное требование законодателя о получении согласия собственника на совершение сделки не применяется в случае залога в рамках одного договора ипотеки здания и права аренды земельного участка, на котором это здание расположено. Подобное толкование статьи изложено в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 г. № 90 “Обзор практики рассмотрения судами споров, связанных с договором об ипотеке”, в п.5 которого указано, что установленное п.п. 1 ст. 62 Закона об ипотеке условие об ипотеке арендатором земельного участка своего права

аренды только с согласия арендодателя распространяется на те случаи ипотеки права аренды земельного участка, когда такое право является единственным (самостоятельным) предметом ипотеки и закладывается без одновременной ипотеки зданий (сооружений) либо на случаи ипотеки права аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Залог права аренды земельного участка, находящего в государственной или муниципальной собственности, допускается без согласия арендодателя при условии его уведомления, в случае если договор аренды заключен на срок более чем пять лет (п.п. 1 ст. 63 Закона об ипотеке, п. 9 ст. 22 ЗК РФ). Буквальное толкование приведенной нормы позволяет сделать вывод о формальном уведомлении, самое оптимальное — посредством заказного письма, а не о получении согласия арендатора на совершение сделки.

Положения данной статьи не должны рассматриваться в противоречии с п. 2 ст. 615 ГК РФ, апеллируя которой арендодатели заставляют арендаторов получать указанное согласие на заключение договора об ипотеке. В соответствии с п.2 ст. 615 ГК РФ арендатор не вправе без согласия арендодателя сдавать арендованный участок в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять его в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ и т.д.. Однако, согласно п. 2 ст. 607 ГК РФ, законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков, в связи с чем положения п. 9 ст. 22 ЗК РФ имеют императивный характер, что соответствует правилам теории права: специальное законодательство имеет приоритет над общим.

Условия договора аренды земельного участка, предусматривающие обязательное получение арендатором согласия арендодателя на залог права аренды, является недействительным в силу ст. 168 и 180 ГК РФ.

Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №216-ФЗ Закон об ипотеке был дополнен рядом статьей, в частности, 64.1 и 64.2 – это установление ипотеки на земельные участки, приобретенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, а также на земельные участки, на которых находится здание или сооружение, приобретенные или построенные с использованием выше перечисленных средств.

Анализ данных статей позволяет сделать вывод о возникновении ипотеки в силу закона, под которой понимается залог недвижимого имущества, устанавливаемого на основании норм закона. К ипотеке в силу закона при наступлении указанных в федеральном законе обстоятельств, соответственно, применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке. Однако положения п.п. 1 статей.64.1 и 64.2 имеют диспозитивный характер, поскольку могут быть изменены договором сторон. Залогодержателем по данному залогу будет являться банк или иная кредитная организация, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение земельного участка или зданий (сооружений), находящихся на земельном участке.

Ипотека в силу закона возникает и при привлечении застройщиком по договорам долевого участия денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества (ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214 – ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”). Земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или право аренды на земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирный дом или иной объект недвижимого имущества считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

И, последнее, предметом ипотеки может быть земельный участок, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие не залогодателю, а третьим лицам. В этом случае при обращении залогодержателем взыскания на этот земельный участок и его реализации к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель как владелец участка (ст. 66 Закона об ипотеке).

В заключении хотелось бы отметить, что соблюдение вышеизложенных особенностей ипотеки земельных участков позволит обеспечить юридическую чистоту сделки, что гарантирует беспрепятственное прохождение процедуры государственной регистрации и отсутствие оснований для признания его недействительным в судебном порядке.

1.8 Лекция № 8 (2 часа)

Тема: «Приватизация земельных ресурсов»

1.8.1 Вопросы лекции:

1. Цели и принципы, объекты и субъекты приватизации.
2. Порядок планирования приватизации земельных ресурсов.
3. Порядок приватизации муниципального имущества.
4. Оплата и распределение денежных средств от продажи имущества.

1.8.2 Краткое содержание вопросов

1. Цели и принципы, объекты и субъекты приватизации.

Рассмотрение методологических основ приватизации позволяет раскрыть экономическое содержание приватизации как системы отношений по изменению формы собственности на средства производства с государственной на частную (в том числе индивидуальную, паевую, акционерную) под непосредственным воздействием государственных органов. Более коротко это можно сформулировать так: переход государственного имущества в частый сектор экономики. Однако к настоящему моменту нет единого определения приватизации. В западных странах встречаются такие определения, как:

Приватизация (лат. *privatus* - частный) - передача государственной или муниципальной собственности за плату или безвозмездно в частную собственность; [1]

полная продажа государственных предприятий частным лицам;
продажа части активов;

передача функций государственной собственности частному сектору народного хозяйства с тем, чтобы распределение и взаимодействие ресурсов осуществлялось через рынок.

Основных же моделей приватизации можно выделить только две: платная и бесплатная. Обе модели опираются на определенные аргументы и доводы.

Основной довод бесплатной приватизации сводится к следующему: так как при государственной монополии каждый гражданин являлся совладельцем собственности, то его надо превратить из формального в реального собственника, наделив его частью государственного имущества. Таким образом должны возникнуть стимулы к производительному труду, к экономии затрат и более рациональному использованию ограниченных ресурсов. Практически реализация связана с наделением всех граждан приватизационными чеками - ваучерами.

При использовании платной модели государственная собственность подлежит продаже по различным схемам. Основная идея этого процесса продажа собственности на аукционах за деньги. Предварительно предполагается акционирование предприятия, а затем продажа его акций на фондовом рынке. Сторонники такой модели утверждают, что только в этом случае появится эффективный собственник. Кроме того, эта модель приводит к увеличению доходной части бюджета.

Одним из наиболее важных вопросов, касающихся приватизации является вопрос о сроках её проведения: или приватизация должна быть растянутой на несколько десятилетий, или проведенной в короткие сроки. По мнению части ведущих экономистов, находящуюся в государственной собственности экономику вряд ли возможно приватизировать за 2-3 года. Реальное проведение приватизации должно быть медленным по трем основным причинам:

1. сбережения, необходимые для приобретения в частную собственность объектов промышленности, накапливаются медленно;
2. требуется время, чтобы рынок стал хорошо функционировать и определил рыночную стоимость предприятий;
3. монополизированную социалистическую промышленность необходимо реструктурировать, прежде чем производственные предприятия можно было бы выставить на продажу;

Сторонники же быстрой приватизации полагают, что можно в сжатые сроки создать новый класс частных собственников - основную базу социальных реформ. При быстрой приватизации предполагается активное приобретение частниками у государства жилого фонда, мелких и средних (особенно торговых) предприятий. Но к ожидаемому эффекту приводит только грамотное объединение моделей.

Цели и принципы приватизации

Приватизация с одной стороны, должна стать элементом экономической реформы, ядром радикальных преобразований, а с другой, - инструментом государственного регулирования долговременного характера.

Каковы же цели приватизации в переходной экономике?

Первая - экономическая, то есть повышение эффективности функционирования хозяйства.

Вторая - фискальная, то есть увеличение доходов государственного бюджета за счет продажи предприятий в частные руки .

Третья - социальная, то есть обеспечение социального мира .

Четвертая - перераспределение экономических основ власти.

Следует отметить, противоречивость реализации целей приватизации.

Важными факторами выбора способа приватизации являются учет принципов социальной справедливости и приоритета трудового коллектива, размер и отраслевая принадлежность предприятия, демонополизация, необходимость сохранения профиля предприятия и его производственного потенциала, привлечение инвестиций, рентабельность предприятия. Приведенные факторы обусловили следующие основные способы приватизации - акционирование (с закрытой подпиской или продажей акций); продажа предприятий и имущества по коммерческому или инвестиционному конкурсу (на аукционе); выкуп арендованного имущества; банкротство. Для достижения наиболее приемлемого результата следует отдать предприятие в руки умелых управляющих и суметь заинтересовать их в достижении наилучших конечных результатов.

Основные принципы можно сформулировать на основе опыта приватизации в странах с рыночной экономикой и с экономикой переходного периода:

приватизация не должна являться догмой или капризом моды, государственная собственность необходима как дополнение к рыночному механизму;

приватизации должны предшествовать реструктуризация и разрушение неоправданных монополий;

изменения структуры собственности должны носить постепенный характер;

обязательными условиями приватизации должны быть новые, инвестиции, совершенствование управления, сохранение определенного уровня занятости и социального обеспечения, формирование и поддержка средних слоев;

приватизация должна проводиться с учетом национальной безопасности;

каждый шаг приватизации должен быть обоснованным, публичным и доступным народному контролю.

объект приватизации — это государственное и муниципальное имущество. Однако определение понятия «имущество», как известно, отсутствует в действующем законодательстве. Поэтому можно лишь высказать следующие предположения на этот счет. Сюда входят, прежде всего, объекты недвижимости (предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения и др.). Наряду с ними объектами приватизации может быть и движимое имущество (например, ценные бумаги). В состав объектов приватизации входят также имущественные права (например, доли Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований в капитале хозяйственных обществ).

Надо признать справедливым мнение о том, что в Законе о приватизации необходимо прямо указать конкретные объекты, на которые распространяется действие этого правового акта, а не искать объекты приватизации «от обратного». Действующее положение в значительной степени затрудняет применение названного Закона в хозяйственной практике.

К субъектам приватизации относятся государство, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, предприятия и организации независимо от формы собственности, а также граждане. В процессе приватизации государство в лице соответствующих органов реализует свою экономическую функцию. В силу ст. 6 Закона о приватизации Правительство РФ вправе наделить федеральный орган исполнительной власти полномочиями на осуществление функций по приватизации федерального имущества. Ранее эти функции осуществлял Государственный комитет РФ по управлению государственным имуществом (Госкомимущество), а также его территориальные подразделения (комитеты), затем

Министерство государственного имущества РФ (Мингосимущество). С 2002 г. федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ осуществлять функции по приватизации федерального имущества, является Министерство имущественных отношений РФ (Минимущество России). Указом Президента РФ от 20 мая 2004 г. № 649 «Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти» данное Министерство упразднено.

Равным образом упразднен Российский фонд федерального имущества. Этим указом образовано Федеральное агентство по управлению федеральной собственностью, входящее в состав Министерства экономического развития и торговли. На федеральном уровне создан единый орган, осуществляющий управление федеральной собственностью.

С точки зрения Закона о приватизации продавцами в приватизационных отношениях являются собственники государственного и муниципального имущества — публичные образования (Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования) в лице соответствующих органов. На федеральном уровне — это Федеральное агентство по управлению федеральной собственностью.

2. Порядок планирования приватизации земельных ресурсов.

Прогнозный план (программа) приватизации федерального имущества

1. Правительство Российской Федерации ежегодно утверждает прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества.

2. Прогнозный план (программа) содержит перечень федеральных государственных унитарных предприятий, акций открытых акционерных обществ, находящихся в федеральной собственности, и иного федерального имущества, которое планируется приватизировать в соответствующем году. В прогнозном плане (программе) указываются характеристика федерального имущества, которое планируется приватизировать, и предполагаемые сроки приватизации.

3. Акции стратегических акционерных обществ и стратегические предприятия включаются в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества

после принятия Президентом Российской Федерации решения об уменьшении степени участия Российской Федерации в управлении стратегическими акционерными обществами или об исключении соответствующих предприятий из числа стратегических предприятий.

4. Акции открытого акционерного общества "Газпром", Российского акционерного общества энергетики и электрификации "Единая энергетическая система России", открытого акционерного общества, предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 3 Федерального закона "Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, а также являющиеся субъектами естественных монополий в сфере железнодорожных перевозок и находящиеся в ведении федерального органа исполнительной власти в области управления железнодорожным транспортом федеральные государственные унитарные предприятия включаются в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на основании федерального закона.

Разработка прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества

1. Разработка проекта прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества на очередной финансовый год осуществляется в соответствии с основными направлениями внутренней политики Российской Федерации, определенными Президентом Российской Федерации, а также в соответствии с принятыми Правительством Российской Федерации программами социально-экономического развития Российской Федерации.

2. Федеральные органы исполнительной власти не позднее чем за восемь месяцев до начала очередного финансового года направляют в Правительство Российской Федерации или уполномоченный федеральный орган исполнительной власти предложения о приватизации находящихся в их ведении федеральных государственных унитарных предприятий, а также находящихся в федеральной собственности акций открытых акционерных обществ, осуществляющих деятельность в определенной отрасли экономики, и иного федерального имущества.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, федеральные государственные унитарные предприятия, а также открытые акционерные общества, акции которых находятся в федеральной собственности, иные юридические лица и граждане вправе направлять в Правительство Российской Федерации или уполномоченный федеральный орган исполнительной власти свои предложения о приватизации федерального имущества в очередном финансовом году.

Порядок разработки прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества определяется Правительством Российской Федерации.

3. Утвержденный Правительством Российской Федерации прогнозный план (программа) приватизации федерального имущества направляется в Государственную Думу одновременно с проектом федерального закона о федеральном бюджете на очередной финансовый год в составе прилагаемых к нему документов и материалов.

Отчет о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества

1. Правительство Российской Федерации ежегодно, не позднее 1 мая, представляет в Государственную Думу отчет о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества за прошедший год.

2. Отчет о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества за прошедший год содержит перечень приватизированных в прошедшем году имущественных комплексов федеральных государственных унитарных предприятий,

акций открытых акционерных обществ и иного федерального имущества с указанием способа, срока и цены сделки приватизации.

Вместе с отчетом в Государственную Думу представляется информация о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества за прошедший год.

Планирование приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества

1. Порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества определяется соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления самостоятельно.

2. Информация о результатах приватизации имущества субъектов Российской Федерации и муниципального имущества за прошедший год представляется субъектами Российской Федерации в Правительство Российской Федерации или уполномоченный федеральный орган исполнительной власти ежегодно не позднее 1 марта.

3. Порядок приватизации муниципального имущества.

Слово «приватизация» вошло в лексикон россиян уже довольно давно. Первые решения о передаче предприятий, ранее находившихся в государственной собственности, частным лицам были приняты в 1990 году, то есть еще на позднем этапе перестройки. Однако полноценно процесс **приватизации государственного и муниципального имущества** начался 2 годами позже — уже после окончательного падения советской власти и распада СССР.

Само понятие приватизации может рассматриваться в 2 смыслах. В узком смысле приватизацией обычно называют процесс бесплатной передачи жилья в собственность граждан (чтобы убедиться, вбейте в любом поисковике слово «приватизация» — и сами увидите, что практически все ссылки будут на сайты, где обсуждается именно передача жилья)

Но если смотреть шире, то приватизация государственного и муниципального имущества только одним жильем не ограничивается. Гражданам или коммерческим организациям могут передаваться нежилые помещения, объекты культуры — словом, любое имущество, кроме того, которым по закону может владеть лишь само государство (приватизировать оружие или боевую технику никто, разумеется, не позволит).

Из-за такого понимания термина и появляется разница между разными типами приватизации:

Приватизация жилья — всегда бесплатна (выкуп квартир, принадлежащих муниципалитету или государственным органам, по рыночной цене приватизацией называться не может) и производится только для граждан, проживающих в них.

Приватизация земли — может быть платной, но допускается и бесплатная для граждан, которые раньше имели участок на основании пожизненного наследуемого или бессрочного владения (на сегодняшний день таких участков практически не осталось).

Приватизация предприятий и другого имущества — осуществлялась и осуществляется на возмездной основе (хотя зачастую и за символическую плату). При этом в качестве получателей имущества могут быть не только люди, но и организации (к примеру, разнообразные АООТ, АОЗТ и прочие предприятия, возникавшие на базе приватизируемых совхозов и заводов).

Кроме того, по тому, кому принадлежало имущество изначально, можно выделить **приватизацию муниципального имущества** или государственного. С правовой точки зрения особой разницы между ними нет, единственное серьезное отличие состоит в том, что в отношении муниципальной собственности процесс может дополнительно

регулироваться местными нормативными актами. Однако содержание таких актов, по большому счету, в различных регионах и муниципальных округах не слишком отличается друг от друга.

Нормативными актами предусмотрен ряд способов, которыми имущество передается в частные руки. К ним относятся:

акционирование (преобразование государственного или муниципального предприятия в акционерное общество);

- преобразование предприятия в ООО без акционирования;

продажа имущества или акций в капитале обществ, принадлежавших государству или муниципалитету, на аукционе;

- конкурсная продажа акций государственных или муниципальных предприятий;

- продажа акций после управления доверенным лицом;

- продажа через биржевые торги;

- продажа с необъявляемой ценой (применяется, если аукцион по какой-то причине не состоялся или был сорван);

- имущественный вклад в создаваемые стратегические акционерные общества (такие как ВГТРК, патронный завод «Вымпел» и т. п.).

Все эти виды приватизации применяются с 2001 года, когда вступил в действие новый закон. Ранее существовали еще такие виды **приватизации государственного и муниципального имущества**, как ваучеры, ЧИФы и т. д. Сейчас они уже представляют собой чисто исторический интерес: к примеру, последние ваучерные фонды прекратили существование еще до 1998 года.

Порядок приватизации муниципального имущества и государственной собственности

Приватизация государственного и муниципального имущества происходит в 3 этапа:

1. Планирование предстоящей приватизации.

Принятие и утверждение нормативным актом условий, на

2. которых будет происходить **приватизация государственного и муниципального имущества** в данном случае.

3. Приватизация.

Как ни странно, одним из самых сложных этапов по закону должен быть первый. Именно на этом этапе муниципальные или государственные органы власти, в чьей собственности находится имущество, должны подробно оценить, что именно они могут передать в частную собственность. Это не так-то просто. Достаточно сказать, что на государственном уровне окончательное решение о **приватизации государственной собственности** принимает Правительство РФ. Именно оно утверждает ежегодный перечень предприятий, акций и другого имущества, которое в текущем году должно быть передано в частную собственность. На муниципальном уровне все определяется, разумеется, решением органа местного самоуправления в соответствии с нормами, которые действуют в данном округе.

Способов **приватизации государственного и муниципального имущества** не так много, и орган власти выбирает среди них какой-то один. Какой именно, зависит от конкретных обстоятельств.

Существует мнение о том, что вид приватизации определяется порядком, в котором способы записаны в законе (от реорганизации в акционерное общество до продажи акций после доверительного управления), и переходить к следующему можно только тогда, когда предыдущий не сработал. На самом деле это не так: орган власти вправе выбрать любой вид **приватизации государственного и муниципального имущества** с самого начала.

Некоторые особенности приватизации муниципальной собственности

Процедуры **приватизации государственного и муниципального имущества** очень схожи, но на муниципальном уровне имеются некоторые отличительные свойства.

Во-первых, наиболее знакомое гражданам оформление в собственность квартир осуществляется обычно как раз на уровне муниципалитета. Жилье, принадлежащее государственным организациям, конечно, существует, однако его не так много. Кроме того, ряд категорий государственных квартир или комнат вообще не подлежат приватизации. К примеру, квартиры в городках при воинских частях: офицеры там могут жить, в случае инвалидности или выхода на пенсию жилье за ними сохраняется, за членами семьи военного, погибшего при исполнении, квартира остается — но оформить в собственность ее, как правило, нельзя.

Во-вторых, на муниципальном уровне приватизации подвергается обычно имущество меньшей стоимости, чем на государственном. Поэтому здесь чаще практикуется продажа с аукциона.

Наконец, практически все земли сельхозназначения расположены на территории муниципальных сельских округов. Хотя часть таких земель и находится в государственной (в данном случае областной) собственности, существует и муниципальный земельный фонд. Приватизация земель такого фонда производится на основании актов, принятых местной властью.

В остальном процедуры приватизации государственного и муниципального имущества не различаются.

4. Оплата и распределение денежных средств от продажи имущества.

Распределение денежных средств, полученных в результате сделок купли-продажи государственного или муниципального имущества

1. Денежными средствами, полученными от продажи государственного или муниципального имущества, являются денежные средства, полученные от покупателей в счет оплаты государственного или муниципального имущества, за вычетом расходов на организацию и проведение приватизации соответствующего имущества.

Размер и виды затрат на организацию и проведение приватизации федерального имущества устанавливаются Правительством Российской Федерации. Размер и виды затрат на организацию и проведение приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества устанавливаются соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

2. Денежные средства, полученные от продажи федерального имущества, имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, или муниципального имущества с первого по пятнадцатое число каждого месяца, подлежат перечислению соответственно в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты не позднее двадцать пятого числа соответствующего месяца. Денежные средства, полученные от продажи федерального имущества, имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, или муниципального имущества с шестнадцатого по тридцать первое число каждого месяца, подлежат перечислению соответственно в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации, местные бюджеты не позднее десятого числа месяца, следующего за соответствующим месяцем.

3. В случае несвоевременного перечисления денежных средств, полученных от продажи государственного имущества, федеральный орган исполнительной власти, в компетенции которого находятся вопросы координации и регулирования деятельности по сбору налогов, его территориальные органы имеют право производить списание в бесспорном порядке указанных денежных средств.

4. За несвоевременное перечисление денежных средств, полученных от продажи федерального имущества, имущества, находящегося в собственности субъектов

Российской Федерации, или муниципального имущества, соответственно в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты уплачиваются пени за каждый день просрочки в размере одной трехсотой процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату выполнения денежных обязательств перед соответствующими бюджетами.

5. Контроль за порядком и своевременностью перечисления полученных от продажи федерального имущества денежных средств в федеральный бюджет осуществляют уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, а также Счетная палата Российской Федерации.

Средства платежа при продаже государственного и муниципального имущества

1. При продаже государственного и муниципального имущества законным средством платежа признается валюта Российской Федерации.

В случае продажи государственного имущества за пределами территории Российской Федерации в качестве средства платежа может использоваться валюта иностранных государств.

2. Передача кредиторам государственного или муниципального имущества в зачет государственных внутренних заимствований Российской Федерации, государственных заимствований субъектов Российской Федерации, муниципальных заимствований, а равно обмен государственного или муниципального имущества на находящееся в частной собственности имущество не допускается, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.

Порядок оплаты государственного или муниципального имущества

1. Оплата приобретаемого покупателем государственного или муниципального имущества производится единовременно или в рассрочку. Срок рассрочки не может быть более чем один год.

2. Решение о предоставлении рассрочки может быть принято в случае приватизации государственного или муниципального имущества в соответствии со статьей 24 настоящего Федерального закона.

3. В решении о предоставлении рассрочки указываются сроки ее предоставления и порядок внесения платежей. Срок предоставления рассрочки и порядок внесения платежей подлежат опубликованию посредством информационного сообщения о приватизации государственного или муниципального имущества.

4. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату публикации объявления о продаже.

Начисленные проценты распределяются в порядке, установленном статьей 33 настоящего Федерального закона.

Покупатель вправе оплатить приобретаемое государственное или муниципальное имущество досрочно.

5. Право собственности на государственное или муниципальное имущество, приобретенное в рассрочку, переходит в установленном законодательством Российской Федерации порядке, и на такие случаи требования пункта 3 статьи 32 настоящего Федерального закона не распространяются.

Передача покупателю приобретенного в рассрочку имущества осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи, не позднее чем через тридцать дней с даты заключения договора.

6. С момента передачи покупателю приобретенного в рассрочку имущества и до момента его полной оплаты указанное имущество в силу настоящего Федерального закона признается находящимся в залоге для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате приобретенного государственного или муниципального имущества.

В случае нарушения покупателем сроков и порядка внесения платежей обращается взыскание на заложенное имущество в судебном порядке.

С покупателя могут быть взысканы также убытки, причиненные неисполнением договора купли-продажи.

7. Порядок оплаты имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливается соответствующими органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Порядок возврата денежных средств по недействительным сделкам купли-продажи государственного или муниципального имущества

1. Возврат денежных средств по недействительным сделкам купли-продажи государственного или муниципального имущества осуществляется на основании вступившего в силу решения суда за счет денежных средств, поступивших по другим сделкам приватизации соответственно федерального имущества, государственного имущества субъектов Российской Федерации, муниципального имущества. Денежные средства в размере, определенном решением суда, после передачи имущества согласно решению суда в государственную или муниципальную собственность подлежат возврату покупателю из суммы денежных средств, полученных в счет оплаты иными покупателями приватизируемого государственного или муниципального имущества, до распределения денежных средств в соответствии со статьей 33 настоящего Федерального закона. Оставшиеся после исполнения решений суда денежные средства подлежат перечислению их получателям в порядке, установленном статьей 33 настоящего Федерального закона.

2. В случае недостаточности денежных средств от сделок купли-продажи федерального имущества, имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества для обеспечения полного возврата денежных средств в срок, предусмотренный исполнительными документами, возврат недостающих денежных средств осуществляется соответственно за счет денежных средств государственной казны Российской Федерации, казны субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЛАБОРАТОРНЫХ РАБОТ

(РУП не предусмотрено)

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ (РУП не предусмотрено)

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

4.1 Семинарское занятие №1 (4 часа)

Тема: «Земля как объект исследования»

4.1.1 Вопросы к занятию

1. Земля как объект исследования. Основные виды земель.
2. Функции земли в общественном воспроизводстве?
3. Концепции и качества земли.
4. Правовые основы управления муниципальной собственностью.
5. Характеристика земельных ресурсов

4.1.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на понятиях: земля, земельные ресурсы, виды земель, качества земли, характеристика земельных ресурсов.

4.2 Семинарское занятие № 2 (4 часа)

Тема: «Рынок земельных ресурсов»

4.2.1 Вопросы к занятию

1. Специфика земельных ресурсов как товара.
2. Понятие рынка земельных ресурсов.
3. Факторы формирования спроса, предложения, цены, стоимости на рынке земельных ресурсов.
4. Функции рынка земельных ресурсов.
5. Виды рынков земельных ресурсов.

4.2.2 Краткое описание проводимого занятия

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на понятиях: рынок земельных ресурсов, виды рынков земельных ресурсов, функции рынка земельных ресурсов; спрос, предложение, цена на рынке земельных ресурсов.

4.3 Семинарское занятие №3 (4 часа)

Тема: «Аренда земли»

4.3.1 Вопросы к занятию

1. Понятие аренды земли.
2. Принципы аренды земли.
3. Арендная плата: виды, способы начисления.
4. Договор аренды. Права и обязанности арендодателя и арендатора земельного участка.
5. Процесс передачи земельного участка в аренду.
6. Методики определения арендной платы.
7. Порядок расчета арендооблагаемой базы земли.
8. Зарубежный опыт арендных отношений.
9. Формирование законодательной базы арендных отношений.
10. Точечный и зональный вариант арендной платы.
11. Затратная (условно-постоянная) и рентная составляющие.

4.3.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на понятиях: аренда, аренда земли, арендная плата, виды арендной платы, договор аренды, арендодатель, арендооблагаемая база, арендные отношения.

4.4 Семинарское занятие №4 (4 часа)

Тема: «Нормативная цена земли. Кадастровая оценка земель поселений»

4.4.1 Вопросы к занятию

1. Понятие нормативной цены земельного участка.
2. Нормативно-правовая основа определения нормативной цены земли.
3. Государственная кадастровая оценка.
4. Цели государственной кадастровой оценки.
5. Понятие «кадастровая стоимость».
6. Объекты государственной кадастровой оценки.

7. Удельный показатель кадастровой стоимости.
8. Методы оценки стоимости земельных участков.
9. Сегменты групп землепользователей населенных пунктов.
10. Общие принципы выбора объекта оценки

4.4.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на понятиях: нормативная цена, кадастр, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, объекты государственной кадастровой оценки.

4.5 Семинарское занятие №5 (4 часа)

Тема: «Земельный налог»

4.5.1 Вопросы к занятию

1. Понятие земельного налога.
2. Каковы основные факторы, влияющие на размер земельного налога?
3. В чем состоит нормативно-правовая основа определения земельного налога?
4. Назовите основные методики определения земельного налога.
5. Каков порядок расчета налогооблагаемой базы земли?

4.5.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на понятиях: земельный налог, нормативно-правовая основа определения земельного налога, налогооблагаемая база земли.

4.6 Семинарское занятие № 6 (4 часа)

Тема: «Зонирование земель поселений»

4.6.1 Вопросы к занятию

1. Назовите основные цели государственной кадастровой оценки.
2. Какие объекты государственной кадастровой оценки Вы можете перечислить?
3. Перечислите основные методы оценки стоимости земельных участков.
4. В чем состоят общие принципы выбора объекта оценки?

4.6.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию необходимо акцентировать на понятиях: зонирование земель поселений, объекты оценки, оценка стоимости земельных участков.

4.7 Семинарское занятие №7 (4 часа)

Тема: «Способы использования земельных участков»

4.7.1 Вопросы к занятию

1. Передача земельных участков в уставной капитал.
2. Купля-продажа земельных участков.
3. Обмен и передача земельных участков.
4. Использование земельного участка в качестве залога.
5. Особенности ипотеки земельных участков.

4.7.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на понятиях: земельный участок, купля-продажа земельных участков, залог земельных участков, ипотека земельных участков, обмен и передача земельных участков.

4.8 Семинарское занятие №8 (4 часа)

Тема: «Приватизация земельных ресурсов»

4.8.1 Вопросы к занятию

1. Цели и принципы приватизации.
2. Объекты и субъекты приватизации.
3. Порядок планирования приватизации земельных ресурсов.
4. Информационное сообщение о продаже муниципального имущества.
5. Порядок приватизации муниципального имущества.
6. Способы приватизации. Продажа на аукционе. Продажа на специализированном аукционе. Продажа на конкурсе. Продажа акций через организатора торговли. Продажа посредством публичного предложения. Продажа без объявления цены.
7. Внесение имущества в уставные капиталы открытых акционерных обществ.
8. Продажа акций по результатам доверительного управления.
9. Особенности приватизации отдельных видов имущества.
10. Оплата и распределение денежных средств от продажи имущества.

4.8.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на понятиях: приватизация, приватизация земельных ресурсов, приватизация муниципального имущества, уставной капитал, акции, доверительное управление.