

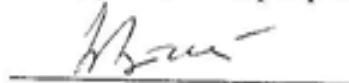
МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Тульский государственный университет»

Институт горного дела и строительства
Кафедра «Геоинженерии и кадастра»

Утверждено на заседании кафедры
«Геоинженерии и кадастра»
«26» января 2022 г., протокол № 1

Заведующий кафедрой ГиК

 И.А Басова.

**Методические указания для самостоятельной работы
по дисциплине (модулю)
«Основы управления объектам недвижимости»**

**основной профессиональной образовательной программы
высшего образования – программы бакалавриата**

по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры

с направленностью (профилем)
Кадастр недвижимости

Формы обучения: заочная

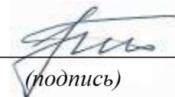
Идентификационный номер образовательной программы: **210302-01-22**

Тула 2022 год

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ
рабочей программы дисциплины (модуля)

Разработчики:

Иватанова Н.П.,
доктор экономических наук,
профессор кафедры ГиК


(подпись)

Тесаков Н.Е.,
старший преподаватель кафедры ГиК


(подпись)

I. Цели и задачи

Самостоятельная работа представляет собой вид индивидуальной деятельности студента, основанный на собственных познавательных ресурсах.

В целях получения углубленных теоретических знаний по дисциплине «Основы управления объектами недвижимости» и выработки практических навыков студентам помимо посещения лекционных занятий рекомендуется самостоятельно изучать и анализировать нормативно-правовые акты, дополнительную научную литературу, программно-информационные материалы и материалы практики.

Указанная работа также должна заключаться в подготовке ответов на теоретические вопросы, содержащиеся в планах семинарских занятий, в подготовке ответов для текущего и промежуточного тестирования. В процессе изучения дисциплины «Основы управления объектами недвижимости» студентам необходимо отслеживать возможные изменения в нормативно-правовом регулировании земельно-имущественных отношений.

Целью самостоятельной работы студентов является обучение навыкам работы с научной литературой и практическими материалами, необходимыми для углубленного изучения курса «Основы управления объектами недвижимости», а также развитие у них устойчивых способностей к самостоятельному (без помощи преподавателя) изучению и изложению полученной информации.

В итоге решаются следующие задачи:

- научить работать с учебной литературой;
- формировать у студентов соответствующие знания, умения и навыки;
- стимулировать профессиональный рост студентов, воспитывать творческую активность и инициативу.

Самостоятельная работа студентов предполагает:

- подготовку к занятиям (изучение лекционного материала, чтение рекомендуемой литературы, ответы на вопросы, решение задач и т.д.);
- подготовку к экзамену и зачету.

II. Содержание самостоятельной работы при изучении теоретического курса.

В соответствии с утвержденной программой дисциплины «Основы управления объектами недвижимости» основная часть курса читается в аудиторных условиях при проведении лекций и семинарских занятий в течение 7 и 8 семестров. Общий объем в академических часах составляет 216 часов.

Самостоятельная работа студентов заочной формы обучения занимает, соответственно, 95,75 академических часов в 7 учебном семестре и 97,75 академических часов – в 8 семестре. Перечень вопросов самостоятельной работы и форма отчетности соответствует рабочей программе.

III Содержание тем и разделов по самостоятельным занятиям

СР №1

1:1.2.3.Землеустройство как инструмент формирования экономически обоснованного землепользования

Землеустройство как социально-экономическое явление представляет собой систему мероприятий по организации использования земель, а так же устройству территории для определенных целей и условий производства, хозяйственного использования отдельных объектов недвижимости и социальных потребностей населения.

Землеустройство регулирует земельные отношения, учет и оценку земель, организует использование, разработку территориальных планов землепользования.

Землестроительная деятельность охватывает широкий спектр земельных вопросов во всех отраслях экономики.

Так, на государственном уровне осуществляется:

- научное прогнозирование земельных преобразований;
- обеспечение единой государственной политики в планировании и организации рационального использования и охраны земель всех категорий независимо от форм собственности;
- контроль за целевым использованием земель;
- формирование экологически и экономически обоснованных, компактных и оптимальных по площади землепользований;
- обеспечение надежного функционирования различных производств путем создания для них необходимых территориальных условий;
- подготовка и выдача документов, удостоверяющих право на землю.

Применительно к объектам недвижимости методами землеустройства решаются следующие задачи:

- разработка программ использования и охраны земель на основе градостроительных, экологических и экономических характеристик территории;

- формирование земельных участков по единой государственной системе и их техническое оформление;
- разработка проектов создания и упорядочения землепользования с устранением различных неудобств;
- установление границ земельных участков, отвод земельных участков в натуре, составление документов для оформления прав на земельные участки;
- закрепление и изменение на местности черты городов, поселков и сельских поселений;
- проведение инвентаризации с выявлением неиспользуемых, нерационально используемых и используемых не по целевому назначению земель;
- выполнение земельно-оценочных работ.

Для объектов недвижимости наиболее важной практической задачей, решаемой методами землеустройства, является отвод участка в натуре (на местности). В результате устанавливается граница объекта недвижимости, земельной собственности, землепользования. В состав документации по отводу участка включаются описание границ, планы границ, каталоги координат межевых знаков. Работы ведутся на материалах кадастровых съемок с использованием карт и планов, на которых фиксируются местоположение, границы, площади и правовой статус земельного участка с объектами другой недвижимости, топографические и иные элементы местности.

Землестроительная документация согласовывается с заинтересованными государственными и общественными организациями и учреждениями и утверждается в зависимости от уровня разрабатываемой документации соответствующим органом государственной исполнительной власти и местного самоуправления.

Проектно-изыскательские работы, выполненные землестроительными предприятиями и частными лицами без лицензии, признаются недействительными. Разработчики землестроительной документации несут

ответственность за экономическую и экологическую обоснованность мероприятий, предусмотренных в проектах землеустройства.

В процессе землестроительного проектирования разрабатывается несколько вариантов проектного решения, и осуществляются расчеты экономической эффективности по каждому из них. Окончательный вариант проекта — наиболее экономически выгодное и экологически безопасное проектное решение.

Вопросы к теме:

1. Что составляет сущность землепользования?
2. Назовите социальные и экономические аспекты этой проблемы.
3. Какие виды землепользований вы знаете?
4. Каковы формы землепользования в нашей стране?
5. Каковы порядок, условия и формы использования земли? В чем их сущность?
6. Кто является собственником земли в нашей стране?
7. В чье пользование предоставляется земля?
8. Что означает «право пользования землей», кто у нас имеет на это право?
9. Какие законодательные акты по регулированию земельных отношений вы знаете?
10. Назовите права и обязанности землепользователей.
11. Что означают естественно - исторические условия землепользований?
12. Какое влияние они оказывают на производственную деятельность сельскохозяйственных предприятий?
13. Какие недостатки землепользований вы знаете, перечислите.
14. Что такое дальноземелье, чересполосица и т.д.?
15. Как вы понимаете размеры хозяйств?

СР№2

2:2.1.1 Значение ГКН в системе управления земельными ресурсами.

В системе государственного землеустройства, мониторинга и учета земель государственный кадастр недвижимости (ГКН) в настоящее время играет особую роль. При этом многими участниками землестроительного процесса значение государственного землеустройства, как основы организации рационального использования земель и их охраны, зачастую нивелируется.

Государство все меньше финансирует землестроительные работы и переносит центр тяжести финансового обеспечения землеустройства на заинтересованные физические и юридические лица. Однако ни одно высокоразвитое государство, исходя из своих геополитических, социально-экономических и экологических соображений, не отказывается от управления земельными ресурсами через систему землеустройства.

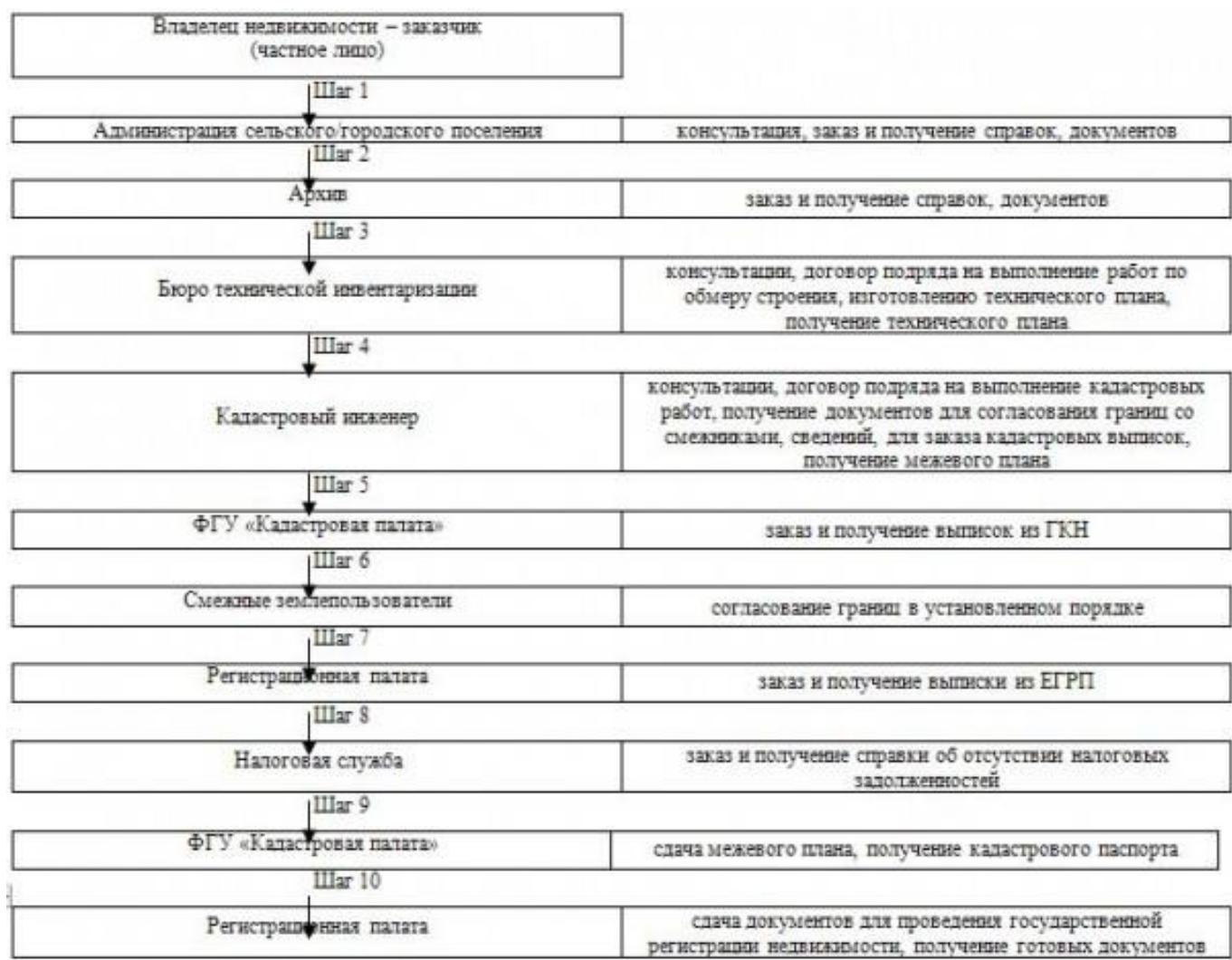
Система государственного землеустройства включает в себя: **государственный кадастр недвижимости** - как основу технического учета земель, государственный мониторинг земель – как основу актуализации сведений о состоянии земель и непосредственно **землеустройство** – как основной механизм рационального управления земельным фондом. К сожалению, на сегодняшний день из всей связанной системы государственного землеустройства финансируется только ГКН, хотя в развитых европейских странах в полной мере финансируется вся система землеустройства в целом.

Главными целями государственного земельного кадастра, в период действия 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 являлись информационное обеспечение управления земельными ресурсами, землеустройства, контроля за использованием и охраной земель, др. На данный момент основными задачами ведения государственного кадастра недвижимости стали: сбор, систематизация, хранение, обобщение, обновление и

предоставление пользователям информации о недвижимом имуществе. Иными словами, кадастр ради кадастра.

О ведущей роли государственного землеустройства в экономике государства неоднократно упоминают академики РАСХН С.Н. Волков, В.Н. Хлыстун, Н.В. Комов, многие ученые-землеустроители. Опыт зарубежных стран и элементарная логика говорят о том, что нельзя, закрыв глаза на реальность, двигаться дальше, государству нужно сосредоточить основное внимание и финансы не на кадастре, как таковом, а на более серьезной задаче – рациональное управление земельными ресурсами.

Схема 1.Существующая модель ведения ГКН (на примере физического лица)



Вопросы к теме:

- Цели, задачи и функции государственного ГКН.
- Место ГКН в системе управления земельными ресурсами в РФ.
- История создания ГКН.
- Принципы и единицы кадастрового деления в РФ.

5. Особенности присвоения кадастровых номеров.
6. Экономический смысл ГКН.
7. Предоставление сведений, внесенных в ГКН: алгоритм процедуры, виды и сроки предоставления кадастровых сведений.
8. Структура кадастровой выписки о земельном участке, кадастрового паспорта объекта недвижимости, кадастрового плана территории и кадастровой справки.
9. Основные разделы ГКН.
10. Понятие и правила ведения реестра объектов недвижимости.

СР№3

2:2.2.3 Кадастровое деление кадастрового района.

Кадастровое деление - административное деление территории Российской Федерации для целей нумерации земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. Единицами кадастрового деления территории Российской Федерации являются кадастровые округа, кадастровые округа и кадастровые кварталы.

Кадастровым районом признается часть территории кадастрового округа, в пределах которой осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков и ведение государственного реестра земель кадастрового района. Государственный реестр земель кадастрового района является составной частью государственного реестра земель кадастрового округа.

Кадастровый район включает в себя, как правило, территорию административно - территориальной единицы субъекта Российской Федерации. Акватория внутренних вод и территориального моря может образовывать самостоятельные кадастровые районы.

Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы.

Кадастровый квартал - это наименьшая единица кадастрового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного реестра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастровая карта (план).

Кадастровое деление для целей ведения ГКН и присвоения земельным участкам кадастровых номеров проводится в соответствии с правилами проведения названных работ, которые утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2000 г. № 660.

В процессе кадастрового деления кадастровые кварталы могут объединяться в кадастровые блоки и кадастровые массивы.

Кадастровый блок — часть территории кадастрового района, состоящая из совокупности кадастровых массивов и (или) кадастровых кварталов.

Кадастровый массив — часть территории кадастрового района, кадастрового блока, представляющая собой совокупность кадастровых кварталов.

Схема кадастрового деления территории муниципального образования — чертеж территории муниципального образования, условно отображающий местоположение и нумерацию кадастровых единиц, обеспечивающий формирование и присвоение кадастровых номеров земельным участкам (рис. 1).

Кадастровый номер земельного участка — уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему органом кадастрового учета и сохраняется за ним (участком), пока он существует как объект кадастрового учета.

Кадастровое деление территории муниципального образования выполняется путем формирования кадастровых кварталов. При этом должны быть учтены следующие требования:

- вся территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы;
- вся территория муниципального образования должна быть полностью покрыта кадастровыми кварталами без разрывов и наложений;
- кадастровые кварталы могут объединяться в кадастровые массивы и кадастровые блоки;
- все кадастровые единицы должны иметь замкнутые границы;
- все кадастровые единицы должны быть пронумерованы;
- границы кадастровых кварталов не должны пересекаться;
- земельный участок должен располагаться только в одном квартале;
- границы кадастровых кварталов должны однозначно опознаваться на местности. Их целесообразно проводить по естественным и искусственным линейным объектам;
- желательно, чтобы границы кадастровых единиц совпадали с границами административно-территориального деления.

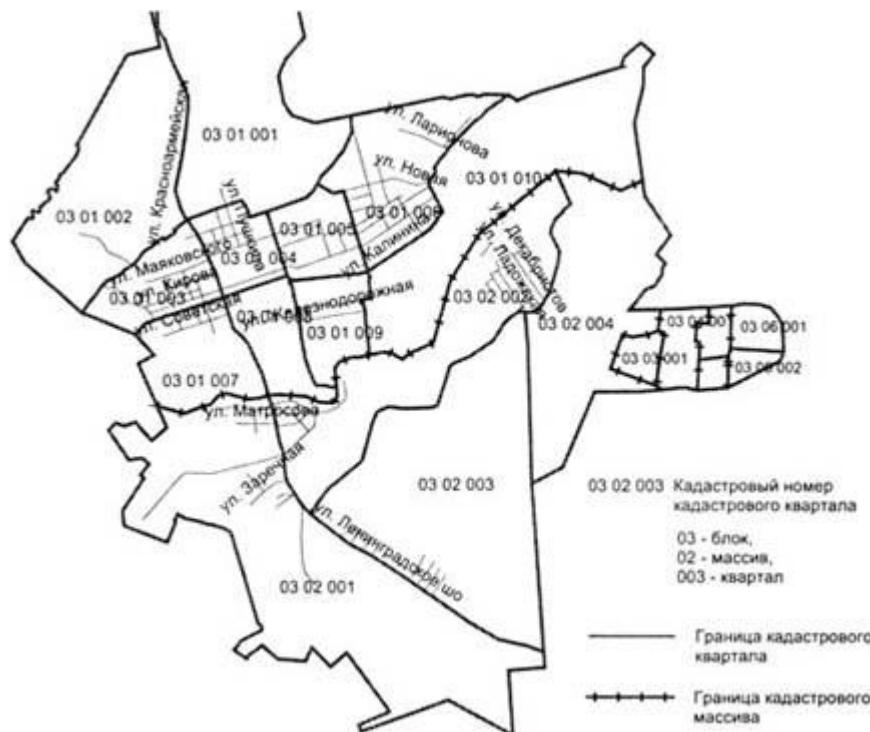


Рис. 1. Схема кадастрового деления территории населенного пункта

Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, который формируется и учитывается в качестве объекта недвижимого имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кадастровые номера присваиваются после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Единицами кадастрового деления территории Российской Федерации являются кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые кварталы.

Кадастровый номер земельного участка состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района, номера кадастрового квартала, номера земельного участка в кадастровом квартале.

Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, а также порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам устанавливается Правительством Российской Федерации.

Вопросы:

1. Что такое кадастровый номер участка?
2. Каким образом присваиваются кадастровые номера земельным участкам?

3. Назовите единицы кадастрового деления.

4. Что является первичной учетной единицей ГКН?

СР№4

3:3.1.2 Управление использованием земли как основа обеспечения устойчивого и эффективного развития.

Объекты землеустройства — территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков. Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель.

Землеустроительная документация — документы, полученные в результате проведения землеустройства. В состав землеустроительной документации входит карта (план) объекта землеустройства (документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей).

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства;
- предоставления и изъятия земельных участков;
- определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления,

радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;

- проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Изучение состояния земель направлено на получение информации об их количественном и качественном состоянии и включает в себя следующие виды работ (рис. 1).

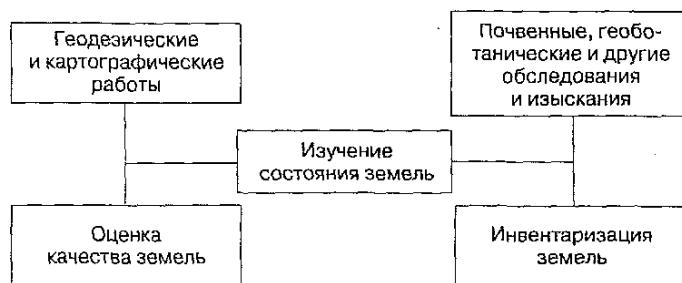


Рис. 1. Состав работ по изучению состояния земель

Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель, подверженных различным негативным воздействиям (водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и др.)¹

Оценка качества земель проводится для получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве.

Оценка качества земель, являющихся исконной средой обитания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, направлена на установление продуктивности оленевых пастбищ и наличия биологических ресурсов, необходимых для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Инвентаризация земель проводится для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

Инвентаризация земель может проводиться на территории Российской Федерации, на территориях субъектов Российской Федерации, на территориях муниципальных образований и других административно-территориальных образований, на землях отдельных категорий, в территориальных зонах, в которых существует угроза возникновения процессов, оказывающих негативное воздействие на состояние земель, в отношении групп земельных участков или на отдельных земельных участках.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Такое планирование включает в себя следующие основные виды работ:

- разработку предложений о рациональном использовании земель и об их охране;
- природно-сельскохозяйственное районирование земель;
- определение земель, в границах которых гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены земельные участки;

- определение земель, которые могут быть включены в специальные земельные фонды;
- определение земель, отнесенных к категориям и видам, установленным законодательством Российской Федерации.

При проведении территориального землеустройства выполняются следующие виды работ:

- образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства;
- межевание объектов землеустройства.

Порядок проведения территориального землеустройства определяется Правительством Российской Федерации.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства проводятся в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства, в том числе в целях устранения недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания, дальноземелья, изломанности и неудобств в использовании);
- восстановления границ объектов землеустройства;
- предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам;
- изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков;
- совершения сделок с земельными участками;
- в иных случаях перераспределения земель.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства осуществляется на основе сведений ГКН, землестроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

Вопросы:

1. Понятие «устойчивое развитие».
2. Какова роль земельных ресурсов в устойчивом развитии территории?
3. Значение планирования использования земель в процессе УЗР.
4. Какие виды работ выполняются в процессе планирования использования земель?

5. Для чего проводится оценка качества земель?
6. Технология проведения оценки качества земель.

СР№5

4:4.3. Оценка земель промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения за пределами границ поселений

Объектами оценки земель промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения за пределами границ поселений, как элемента национального богатства страны, являются земельные участки, которые имеют фиксированные границы и характеризуются определенным местоположением, природными условиями, физическими параметрами, правовым и хозяйственным режимами.

Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения за пределами границ поселений включают в себя земельные участки, которые имеют фиксированные границы и характеризуются определенным местоположением, природными условиями, физическими параметрами, правовым и хозяйственным режимами.

Земли этой категории в 2000 г. занимали 17,4 млн. га, по сравнению с 1997 г. их площадь сократилась почти на 1 млн. га за счет изъятия земель у ликвидированных предприятий и перевода их в запас, в лесной фонд, передачи части земель садоводческим объединениям и т.д. Объекты добывающей и перерабатывающей промышленности (включая энергетику) занимают 2,4 млн. га земель.

В основу оценки указанных земель, в зависимости от их функционального использования, положена создаваемая ими земельная рента.

Оценка земель промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения за пределами границ поселений, как составляющих национального богатства страны, определяется по следующей формуле:

$$\text{Озпп} = \text{Рпп} \times \text{Ек} \times \text{Кф} \times \text{Км},$$

где:

Озпп - показатель оценки земель, руб/га;

Рпп - земельная рента, которая создается за счет обустройства земельного участка, руб/га;

Ек - срок капитализации земельной ренты, на уровне 33 лет;

Кф - коэффициент, учитывающий функциональное использование земельного участка;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка.

Информационной базой оценки земель промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения за пределами границ поселений являются сведения государственных кадастров (земельного, лесного, водного), землеустроительной, лесоустроительной и проектно-технической документации, инвентаризации земель, данные государственной статистической отчетности, научных исследований.

Народнохозяйственные задачи, для решения которых необходимы показатели оценки земли как составляющей национального богатства страны, в общем виде сводятся к следующему:

- отражение участия земли в системе балансов народного хозяйства;
- выбор направлений, способов, очередности вовлечения земельных ресурсов в производственный оборот и обоснование связанных с этим вариантов капитальных вложений;
- выявление размеров ущерба при изъятии земель из хозяйственного оборота, а также при изменении направлений их использования;
- создание побудительных экономических стимулов для рационального использования земель, их охраны, воспроизводства плодородия; обеспечение

равных экономических условий хозяйствования и объективной оценки результатов деятельности землепользователей;

■ введение в экономический механизм страны обоснованных земельных платежей;

■ определение места страны в ресурсном потенциале мирового сообщества.

Вопросы:

1.Что является информационной базой оценки земель промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения?

2. Возможные способы оценки земель промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения.

Индивидуальное задание:

Проанализировать данные Гос.доклада « О состоянии и использовании земель» – составить аналитическую записку о землях промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения.Проанализировать распределение земель РФ по категориям (сравнить по округам, по областям)
- по угодьям в разрезе субъектов РФ
- по формам собственности.

Найти долю в общероссийских показателях, сравнить- в натуральных показателях и в процентах, найти минимальные и максимальные показатели. Там где возможно следует представить результаты в виде диаграмм, графиков.

СР№6

4:4.7.2,4.7.3 Оценка земель под жилой и отдельной категорией коммерческой застройки. Оценка земель под коммерческими предприятиями по обслуживанию населения.

Оценка земель под жилой и отдельной категорией коммерческой застройки

Для данной оценки земель будет применяться многопользовательская информация о сделках по продажам или арендам квартир и офисов. Исходя из этого, рыночная цена земельного участка будет рассчитываться по следующей формуле:

$$\mathbb{P}_{зу} = ((\mathbb{P}_п / P_{пк}) - (O_c / K_c) \times K_{po} \times H_p \times K_{пк} \times I_s \times I_k \times K_l) \times K_{зc},$$

где $\mathbb{P}_{зу}$ – рыночная цена земли (полученная методом вычисления земли из стоимости объекта недвижимости), тыс.руб./м²; $\mathbb{P}_п$ – цена продажи квартиры, тыс.руб./м²; $P_{пк}$ – общая площадь продаваемой квартиры, м²; O_c – реальная цена строительства 1 м² общей площади (информация берется непосредственно у строительной организации из ее инвестиционного проекта в среднем по населенному пункту, тыс.руб./м²; K_c – понижающий коэффициент, корректирующий современную стоимость здания-сооружения, в зависимости от возраста здания-сооружения, $0,1 < O_c < 1,0$; K_c – региональный корректирующий коэффициент, зависит от условий эксплуатации здания-сооружения и соответствия строительных материалов местным природно-климатическим условиям, $0,65 < K_c < 1,85$; K_{po} – региональный повышающий коэффициент, указывающий на удорожание стоимости строительства и регионального уровня градостроительства, $0,85 < K_{po} < 1,8$; H_p – повышающий коэффициент, учитывающий проведение капитального ремонта здания-сооружения: $1,1 < H_p < 1,65$; $K_{пк}$ – повышающий коэффициент, учитывающий подключение к инженерно-техническим коммуникациям: $1,25 < K_{пк} < 1,45$; K_l – региональный коэффициент ликвидации объектов недвижимости, зависит от уровня развития местного рынка недвижимости и степени спроса и

предложения: $0,1 < K_{\text{л}} < 6,5$; I_s – индексный указатель текущего курса доллара; I_k – индекс-показатель удельного веса общей (жилой) площади к общей площади всего дома:

I_k (1-2 этажи)=0,98;

I_k (5 этажи)=0,88;

I_k (9этажи)=0,92;

I_k (12 этажи)=0,93;

I_k (16-22 этажи)=0,98;

$K_{\text{зс}}$ – коэффициент удельной землеемкости общей площади здания-сооружения, показывает отношение общей площади (в м^2) к площади земельного участка (в м^2).

Коэффициент $K_{\text{зс}}$ будет рассчитываться по формуле:

$$K_{\text{зс}} = \frac{P_{\text{зуч}} \times K_{\text{п}} \times K_{\text{пс}}}{P_{\text{з}} \times K_{\text{эп}} \times K_{\text{под}}},$$

где, $P_{\text{з}}$ – общая жилая площадь на этаже, в многоквартирном доме (офисе): $85 < P_{\text{з}} < 192$ (определяется из паспорта объекта); $K_{\text{эп}}$ – количество этажей в здании-сооружении: $2 < K_{\text{эп}} < 22$; $K_{\text{под}}$ – количество подъездов: $1 \leq K_{\text{под}} \leq 10$; $P_{\text{зуч}}$ – площадь земельного участка под зданием-сооружением; $K_{\text{п}}$ – повышающий коэффициент, учитывающий подходы и проезды к оцениваемому земельному участку: $K_{\text{п}}=1,2$; $K_{\text{пс}}$ – повышающий коэффициент, учитывающий прилегающую территорию детской площадки и (или) зоны отдыха: $K_{\text{пс}}=1,35$.

Оценка земель под коммерческими предприятиями по обслуживанию населения.

Развитие рыночных отношений в крупных населенных пунктах позволило выработать специализированные подходы к оценке данных объектов (методика финансово-бухгалтерских коэффициентов по отраслям). Рыночная стоимость земли рассчитывается методом вычисления ее из финансовой стоимости всего объема недвижимости. В результате были получены специализированные

коэффициенты, указывающие на размер рыночной стоимости всего объема (здание-сооружение и земельный участок) недвижимости.

Данный подход позволяет вывести несколько унифицированных формул по оценке рыночной стоимости земельных участков под некоторыми коммерческими объектами. Если данная структура (фирма, офис) занимает только какую-то определенную часть здания-сооружения, то по объему всего здания можно рассчитать долю данных отдельной структуры, что в свою очередь позволяет рассчитать рыночную стоимость той части земельного участка, которая будет закреплена (выделена) за данной структурой. Согласно данной модели, оценка земель, занятых ресторанами, кафе и иными общественными развлекательными заведениями (ночными клубами, казино), будет производиться по формуле:

$$\Pi_{зкп} = \sum_{i=1}^{12} B_i \times M_{yz} \times K_{cz}/T_{ph} \times P_{yc} \times K_{pc},$$

где $\Pi_{зкп}$ – рыночная цена земли под коммерческими предприятиями по обслуживанию населения, тыс.руб./га; B_i - ежемесячная сумма выручки коммерческого объекта (за 1 год после открытия – его раскрутка за 2 года работы – период стабилизации дохода), тыс.руб.; M_{yz} – средневзвешенный коэффициент, корректирующий стоимость коммерческого предприятия по отношению к выручки, тыс.руб.:

1. для ресторанов: $0,25 \leq M_{yz} \leq 0,5$ (в зависимости от качества обслуживания и количества посадочных мест);
2. для кафе: $0,35 \leq M_{yz} \leq 0,7$ (в зависимости от пропускной способности и получению услуг);
3. для ночных клубов и казино: $0,65 \leq M_{yz} \leq 0,85$ (в зависимости от уровня сервиса);
4. для других объектов: $0,42 \leq M_{yz} \leq 0,92$;

T_{ph} – средневзвешенный период наблюдения; K_{cz} – коэффициент, указывающий на остаточную стоимость земельного участка, при вычислении из общей

стоимости недвижимости: $0,25 \leq K_{c3} \leq 0,90$ (в зависимости от типа коммерческого здания-сооружения), га; $P_{yч}$ – площадь земельного участка под оцениваемым объектом, га; $K_{пс}$ – повышающий коэффициент, учитывающий организацию подъездов и проходов к земельному участку: $K_{пс}=1,35$.

Оценка земель, занятых автозаправочными станциями рассчитывается по следующей формуле:

$$Ц_{зазс} = \frac{(6H + 9K + 12P + 9П) \times M_{yz}^1 \times K_{c3}^1}{T_{пн}^1 \times P_{yч}^1 \times K_{пс}^1},$$

где H – среднемесячная валовая выручка АЗС за зимний период, тыс.руб.; K – среднемесячная валовая выручка АЗС за отчетный период, тыс.руб.; P – среднемесячная валовая выручка АЗС за летний период, тыс.руб.; $П$ – среднемесячная выручка АЗС за весенний период, тыс.руб.; M_{yz}^1 - средневзвешенный коэффициент корректируемой стоимости АЗС по отношению к выручке: для простых -1,2; для АЗС с магазинами – 1,7; для АЗС с магазинами и универсальным заправочным терминалом – 2,0; K_{c3}^1 – коэффициент, указывающий на остаточную стоимость земельного участка, при общей стоимости объекта недвижимости; $T_{пн}^1 = 9$ - средневзвешенный период наблюдения; $P_{yч}^1$ - площадь оцениваемого земельного участка, га; $K_{пс}^1 = 1,35$ - повышающий коэффициент, учитывающий проезды к оцениваемому земельному участку.

5:5.2.1-5.2.4 Подходы к методу капитализации земельной ренты.

➤ *Первый подход* – рассмотрение земельного участка как разновидности денежного капитала и, соответственно, расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. В большинстве развитых стран инвестиции в сельскохозяйственные земли считаются не очень рискованными и приравниваются к рискам вложений в банки высокой категории надежности.

Всероссийский НИИ экономики, труда и управления в сельском хозяйстве в качестве ставки капитализации рекомендует использовать ставку Сбербанка России по долгосрочным валютным депозитам.

В настоящее время денежный рынок в России характеризуется значительной нестабильностью, поэтому данный метод расчета коэффициента капитализации использовать сложно.

➤ *Второй подход* – условная капитализация исходя из установленного государством индекса. Этот метод широко применяется во многих странах для кадастровой оценки различных категорий земель, прежде всего, сельскохозяйственных и лесных. В настоящее время данный метод используется при кадастровой оценке в России. Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий рассчитывается путем умножения расчетного рентного дохода, получаемого от производства сельскохозяйственных культур на 33 года, а 1 га земель лесного фонда – путем умножения расчетного рентного дохода от заготовки древесины на 50 лет.

➤ *Третий подход* – расчет коэффициента капитализации, путем построения кумулятивной (суммарной) модели, предусматривающей увеличение безрисковой (базовой) ставки отдачи капитала на величину премии за риск в оцениваемый земельный участок.

В качестве безрисковой ставки обычно используют ставку доходности по депозитам банков высшей категории надежности или годовую процентную ставку, установленную Центральным банком РФ по межбанковским депозитам в твердой валюте.¹⁹

Поправки на возможные риски необходимы, так как вложения в земельные участки имеют определенный риск. При этом соблюдается правило: чем больше риск, тем выше должна быть поправка коэффициента капитализации.

Поправка коэффициента капитализации на риск ликвидности на земельном рынке не менее 5-7% возникает в результате возможных потерь при реализации земельного участка.

Региональный риск вложения средств в земельную собственность зависит от социально-экономических особенностей конкретного района. Его минимальный размер 3-5%.

➤ *Четвертый подход* основан на методе рыночной выжимки, или анализе сравнительных продаж. Данный метод не требует сложных финансовых расчетов или экспертных оценок, но невозможен без достоверной информации о сравнимых продажах земельных участков.

Коэффициент капитализации определяется путем деления величины земельной ренты (дохода) по аналогичным земельным участкам на цену их продажи.

Вопросы:

1. Раскрыть сущность каждого из подходов. Приведите примеры.

СР№8

6:6.1.1. Налоговая система Российской Федерации.

Налоговая система Российской Федерации основана на ключевых принципах, в соответствии с которыми и разрабатываются все нормативно-правовые акты в данной сфере. К принципам налоговой системы относятся (в порядке следования соответствующих положений Налогового кодекса):

1. **Принцип законности налогообложения.** Каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги и сборы. Это установлено пунктом 1 статьи 3 Налогового кодекса.
2. **Принцип справедливости налогообложения.** Налоги должны устанавливаться с учетом фактической способности налогоплательщика к их уплате (п.1 ст.3 НК РФ).
3. **Принцип всеобщности и равенства налогообложения** (п.1 ст.3 НК РФ). Он заключается в том, что каждое лицо несет равные обязанности перед обществом. Это следует из статьи 8 Конституции РФ. Пунктом 2 статьи 3 НК РФ также установлено, что налоги и сборы не могут иметь дискриминационный характер и различно применяться исходя из социальных, расовых, национальных, религиозных и иных подобных критериев. Не допускается устанавливать дифференцированные ставки налогов и сборов, налоговые льготы в зависимости от формы собственности, гражданства физических лиц или места происхождения капитала.
4. **Принцип экономической обоснованности налогообложения.** Пунктом 3 статьи 3 Налогового кодекса установлено, что налоги и сборы должны иметь экономическое основание, и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.
5. **Принцип единства экономического пространства Российской Федерации.** В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Налогового кодекса не допускается устанавливать налоги и сборы, нарушающие единое экономическое пространство Российской Федерации и, в частности, прямо или косвенно ограничивающие свободное перемещение в пределах территории России товаров (работ, услуг) или финансовых средств, либо

иначе ограничивать или создавать препятствия не запрещенной законом экономической деятельности физических лиц и организаций.

6. **Принцип установления налогов и сборов в должном порядке.** Ни на кого не может быть возложена обязанность уплачивать налоги и сборы, а также иные взносы и платежи, обладающие признаками налогов и сборов, и при этом не предусмотренные Налоговым кодексом, либо установленные в ином порядке, чем это определено НК РФ. Об этом говорится в пункте 5 статьи 3 Налогового кодекса. Запрет на установление налогов иначе как федеральным законом прямо закреплен в Конституции РФ.
7. **Принцип определенности налоговой обязанности.** Он установлен пунктом 6 статьи 3 Налогового кодекса. В соответствии с данной нормой при установлении налогов должны быть определены все элементы налогообложения. Акты законодательства о налогах и сборах должны быть сформулированы таким образом, чтобы каждый точно знал, какие налоги (сборы), когда и в каком порядке он должен платить.
8. **Принцип презумпции толкования всех неустранимых сомнений, противоречий и неясностей в налоговом законодательстве в пользу налогоплательщика (плательщика сборов).** Согласно пункту 7 статьи 3 Налогового кодекса все неустранимые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщика (плательщика сборов).

К участникам отношений, формирующихся в рамках налоговой системы России и регулируемых налоговым законодательством, принято относить две категории организаций и физических лиц, обязанных уплачивать налоги и сборы, а также две категории органов государственной власти, уполномоченных контролировать данный процесс, а именно:

- организации и физические лица, признаваемые в соответствии с Налоговым кодексом налогоплательщиками или плательщиками сборов;
- организации и физические лица, признаваемые в соответствии с Налоговым кодексом налоговыми агентами;

- налоговые органы (федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, и его территориальные органы);
- таможенные органы (федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области таможенного дела, подчиненные ему таможенные органы Российской Федерации);

Налоги в Российской Федерации разделяются на федеральные налоги и сборы (налог на добавленную стоимость, акцизы, налог на доходы физических лиц, налог на прибыль организаций, налог на добычу полезных ископаемых, водный налог, сборы за пользованием объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов, государственная пошлина), региональные налоги (налог на имущество организаций, налог на игорный бизнес, транспортный налог), местные налоги (земельный налог и налог на имущество физических лиц). Любые организации, а также физические лица при наличии оснований, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации, обязаны уплачивать налоги и (или) сборы.

Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Вопросы:

1. Дать характеристику современной системы налогообложения в РФ,
2. Проанализировать достоинства и недостатки действующей системы.

СР№9

6: 6.2.3. Достоинства и недостатки действующей системы арендных отношений в РФ.

Достоинства:

Арендная плата является главным инструментом управления городским земельным фондом, поскольку она:

1. Выравнивает экономические условия землепользования для всех форм собственности и хозяйствования (лучшая земля – дороже, худшая –дешевле);
2. Увеличивает эффективность землепользования, активизируя производство и уменьшая землеемкость продукции и услуг. (*Землеемкость – один из самых главных показателей эффективности землепользования. Определяется как отношение площади используемой земли к объему полученной продукции. Землеемкость может измеряться :1)натуральных(– га/тонн., га/ед.продукции., га/шт и т.д.) 2) стоимостных показателях – рубль / рубль в этом случае в числителе стоимость площади земли, а в знаменателе объем продаж) ;*
3. Упрощает и удешевляет процесс концентрации городских территорий как ресурса, необходимого для эффективного хозяйствования;
4. Упрощает процесс формирования механизмов рыночного перераспределения городских территорий к наиболее эффективным хозяйствующим субъектам.

Недостатки действующего правового механизма формирования и взимания арендных платежей:

1. До настоящего времени не разграничены права собственности, а следовательно все функции управления по принятию решений об использованию гор.территорий; их распределению и главное контроля за использованием территорий МО.

2. Договор аренды земельных участков должен подлежать более жесткому государственному контролю, выражющемуся в порядке государственной регистрации.

Эти правовые недостатки порождают теневой рынок городских территорий, сдаваемых в аренду и спекуляцию.

Недостатки действующего экономического механизма формирования и

взимания арендных платежей:

1. На сегодняшний день **не существует единого научно-обоснованного механизма формирования арендной платы** – практически в каждом муниципальном образовании Российской Федерации реализуется собственный подход к ее взиманию.
2. Анализ существующих подходов показывает, что почти везде цена городских территорий определяется рыночной **стоимостью находящихся на ней или рядом с ней объектов недвижимости, что не дает объективного представления о цене самой земли.**
3. Арендная плата не связана с **рентной оценкой городских территорий** в зависимости от: местоположения; качества; функционального использования земель и др.рентных факторов. А если и связана, то применяемые поправочные коэффициенты к базовой ставке устанавливаются административным путем т.е. **с большой долей субъективизма.**
4. Не учитывается (а в ряде случаев не разрабатывается) муниципальная земельная политика, которая должна быть направлена на улучшение качества жизни городского населения, в том числе за счет улучшения качества городских территорий.

Задание:

1. Сформулируйте выводы по результатам положительных и отрицательных характеристик существующей системы арендных отношений в РФ. Приведите примеры.
2. Как, на Ваш взгляд, можно использовать зарубежный опыт системы арендных отношений в Российской практике?

СР№10

7.1.2. Планирование использования земель в различных странах.

Планирование использования земель (Land Use Planning).

Необходимость разработки планов, намечающих использование земель на перспективу в Западной Европе, определялась ростом городов и природоохранными целями. Именно города с 80-х годов XX в. стали сильно влиять на земельную политику государств, т.к. земли, намечаемые под застройку, являются наиболее дорогими. Поэтому планы использования земель одновременно решали вопросы охраны природы, перераспределения земель между городским, сельским, лесным хозяйством, промышленными, транспортными и другими отраслями, градостроительства и земельно-хозяйственного обустройства вне и в черте городских территорий.

В основе разработки таких планов лежали специальные законы. Например, во Франции в 1996 г. были приняты «Национальные директивы обустройства территории», в Швеции — закон «Планирования и строительства» (1987 г.), в Швейцарии — Федеральный закон «О региональном планировании» (1979 г.) и т.д.

Планы делятся на генеральные, составляемые, как правило, на регион, со сроком действия 20-25 лет и местные (муниципальные) со сроком действия от 5 до 15 лет. Базой любого плана служит зонирование, где вся землеустраиваемая территория делится на зоны: сельскохозяйственную, лесную, застроенную, первоочередной застройки для индивидуальных и общественных целей и т.п. После публичного обнародования таких планов, при наличии положительного общественного мнения они утверждаются и являются обязательными для исполнения.

Например, во Франции на территорию приморских Альп разработано три генеральных плана: регион Ниццы (36 коммун), регион Грасса, Канн, Актина (25 коммун), регион Монто (13 коммун).

В генеральном плане обустройства территории региона Ниццы, составленном в масштабе 1:50000 выделены зоны: городская (NA, NB, NC и т.д.) и природные (HA, N6, N0 и т.д.), а также подзоны и сектора (промышленные,

деловые, торговые, зарезервированные, сельскохозяйственные, природоохранные, не подлежащие застройке и т.п.). Показаны места строительства автобанов, дорог, аэропорта, других элементов инфраструктуры.

Генеральный план конкретизируется в планах обустройства территории коммун, разрабатываемых на срок 5 лет в масштабе 1:2 500, 1:5 000 в зависимости от площади этих муниципальных образований. Во Франции 15,4 тыс. коммун из 36 тыс. уже имеют такие утвержденные планы. Объектом землеустройства здесь выступает территория коммуны (от 5 00 до 2 000 га) с числом жителей от 1 500 до 2 500 человек. Плановой основой служит земельно-кадастровая карта.

Намеченное в таких планах зонирование является обязательным. Например, в зоне, намеченной для расширения промышленного строительства, частные участки подлежат изъятию (выкупаются коммуной), а дома — выселению. В зонах расширения строительства сначала прокладываются дороги и все коммуникации.

Зонирование определяет и процессы ценообразования. Например, если участок сельскохозяйственных земель попадает в зону изменения целевого назначения и на нем возможно в дальнейшем строительство, то его цена сразу возрастает в несколько раз.

Такие планы обустройства земель стали составляться за последние годы не только в Западной Европе, но и других странах, например в Китае.

Задание:

Составить сообщение об опыте планирования землепользования в одной из зарубежных стран.

Библиографический список для самостоятельного изучения дисциплины.

1. Земельный Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»
4. Федеральный закон от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»
5. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
6. «Положение о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации», утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.03.1996 г. №271.
7. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. 1-е и 2-е изд. /П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. Ю. Морозов, А. В. Руднев.
8. Севостьянов А. В. Массовая оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру: Учебно-практическое пособие - М.: Фирма Блок, 2006.
9. Щуканов И. Л., Цыпкин Ю. А. и др. Методика, алгоритмы и практика кадастровой и индивидуальной оценки городских земель в г. Москве: Учебно-практическое пособие (выпуск 3) - М.: Фирма Блок, 2008.
10. Чубуков Г.В. / Москва, 2002 «Земельное право России».
11. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: учебник. – М.: ЭКОМОС, 2002 -416 с.
12. Оценка недвижимости: Учебник /Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2003.
13. Наловое право России: Учебник / Под ред. И.И. Кучерова. – М. Юр Инфо Р, 2007 г., с. 279 – 284.

14. Налоги и налогообложение: Учебник под ред. Т.Ф. Юткиной. – М.: Инфра – М, 2007 г., с. 128 – 133.
15. Налоги: Учебник /Под ред. Черника Д.Г., 2004 г.
16. Волков С.Н.. Землеустройство. Том 7. Землеустройство за рубежом. – М. КОЛОСС - 2005.
17. Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация. – Ростов н/Д: Феникс, 2006. – с.23.
18. Никонов П.Н. Журавский Н.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. 2006. – СПб, 2006.
19. Быстров Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в зарубежных странах. Теория, практика, итоги, перспективы. – Минск: БГЭУ, 2001 – 154 с.
20. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом/ [под редакцией Л.И. Кошкина]. – М.:ВШПП, 2005 – 178 с.
21. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке: учебное пособие/ [под редакцией П.Ф. Лойко]. –М.:Федеральный кадастровый центр «Земля», 2000 – 342 с.
22. Филиппова А.П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем // Земельный вестник России, № 1 –2, 2005 – с.63-68.
23. Власов А.Д. Проблемы оценки кадастровой стоимости земель поселений. Электронная анкета // Земельный вестник России. 2002. N 1. С. 20-29.
24. Власов А.Д., Михайлов И.Н. Проблемы оценки кадастровой стоимости земель поселений. Теоретические предпосылки методики // Земельный вестник России. 2001. N4(8). С. 15-18.
25. Власов А.Д. Принципы совершенствования и применения государственной кадастровой оценки земель поселений, население которых превышает 10 000 человек (комментарии к проекту Положения о государственной кадастровой

оценке земель) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2005. N 4. С. 95-96.

26.Журнал "Землеустройство, кадастр и мониторинг земель" №237 /2011.

27.1. Аронов А.В. Налоговая система: реформы и эффективность // Налоговый вестник. - № 5 – с. 33 – 35.

28. Караваева И.В Направления и причины современных налоговых реформ // Финансы. – 2007 г. - № 10 – с. 26 – 28.

29. Семенихин В.В. "ГроссМедиа", 2011 "РОСБУХ", 2011 Земельный налог. Второе издание.

30.Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация. – Ростов н/Д: Феникс, 2006. – с.23. [6] Рассказова А. Опыт управления земельными ресурсами в зарубежных странах // Электронный журнал Investzem.Ru

31. Официальный сайт Bureau of Land Management - <http://www.blm.gov/>

32. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года N 39).

33. Электронный государственный ресурс www.rosreestr.ru

34. Официальный сайт Государственного университета по землеустройству www.guz.ru

35. Интернет-ресурс <http://www.consultant.ru/>, <http://base.garant.ru/>.