

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

**ПЛАНИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ И НЕДВИЖИМОСТИ**

*МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ к выполнению курсовой
работы для по направлениям подготовки*

21.03.03 « »

»всех форм обучения

Воронеж 2025

Введение

Планирование использования земельных ресурсов и недвижимости охватывает весь спектр общественных отношений - от социального до экономического, правового, экологического и других видов управления. Поэтому планирование использования земельных ресурсов и недвижимости на различных территориальных уровнях - сложно организованная система. Управление осуществляют многими методами и средствами, оно является предметом изучения многих наук и включает следующие аспекты: административно-управленческий, правовой, научный, экономический, внедренческий, связанный с разработкой и осуществлением экономических, социальных и иных рычагов, стимулов и мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

В соответствии с учебным планом по направлению подготовки 21.03.03

«
»», дисциплина «Планирование использования земельных ресурсов и недвижимости» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений блока Б1. Выполнение курсовой работы направлено на формирование у студентов следующих профессиональных компетенций:

ПК-6 - Способен разрабатывать мероприятия по рациональному использованию земельных ресурсов и недвижимости в экономике регионов и муниципальных образованиях

ПК-7 - способность организации процессов по управлению объектами недвижимости

В качестве методической основы выполнения курсовой работы используются нормативные документы, регламентирующие использования земельного фонда Российской Федерации, регулирование рынка недвижимости, территориального планирования.

Исходные индивидуальные данные студентам для выполнения курсовых работ выдаются преподавателем. Основные технологические аспекты выполнения курсовой работы отрабатываются в процессе выполнения практических занятий по дисциплине «Планирование использования земельных ресурсов и недвижимости».

I. Примерный план выполнения работы

1. Характеристика использования земельных ресурсов административного района как объекта управления.

2. Обработка и анализ информации об использовании земель сельскохозяйственного назначения административного района и представление результатов в наглядном виде.

3. Землеустроительные работы при планировании и организации рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель:

- организация рационального использования угодий на уровне сельскохозяйственного предприятия;

- выявление особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в административном районе;

- прогнозирование экономических условий воспроизводства плодородия почв сельскохозяйственных земель в районе.

4. Разработка документов планирования использования земель в системе градостроительных документов административного района.

5. Государственный земельный надзор (порядок и формы осуществления государственного земельного надзора, производство по делам об административных правонарушениях).

II. Содержание этапов выполнения работы

1. Характеристика земельных ресурсов административного района как объекта управления.

Управление земельными ресурсами муниципального района осуществляется на основе комплекса подготовительных работ. При оценке состояния земельно-ресурсного потенциала и его динамики на территории муниципального района получают необходимую информацию, проводят её анализ и дают оценку использования земельных ресурсов административного района по следующим показателям:

- наличие и распределение земель по категориям и формам собственности;

- наличие и правовой статус земель, используемых юридическими лицами и гражданами (коллективами граждан), занимающихся сельскохозяйственным производством;

- наличие и распределение земель городов и сельских поселений (распределение земель по составу и формам собственности, площади земель, не вовлеченных в градостроительную и иную деятельность, наличие и использование земель, переданных в ведение сельских администраций и т.д.);

- качественное состояние земель (состояние орошаемых и осушенных земель, характеристика сельскохозяйственных угодий на землях сельскохозяйственного назначения по признакам, влияющим на плодородие, характеристика сенокосов и пастбищ по их культуртехническому состоянию);

- наличие нарушенных земель и их рекультивация, снятие и использование плодородного слоя почвы (площади нарушенных и рекультивируемых земель при разработке полезных ископаемых, при торфоразработках, при строительстве и т.д.);

- уровень использования земель по всем формам хозяйствования на основе показателей эффективности отраслей сельскохозяйственного производства;

- использование земель реорганизованных сельскохозяйственных организаций (состояние и использование земельных долей, тенденции в их использовании, наличие и состояние использования земельных долей, невостребованных гражданами, и земельных долей, собственники которых не реализовали права по их использованию);

- наличие и состояние земель, включенных в фонд перераспределения в составе земель сельскохозяйственного назначения и специальные земельные фонды (площади земель, их местоположение, состав угодий, культуртехническое состояние и характеристики по признакам, влияющим на плодородие, фактическое использование, причины не использования таких земель);

- наличие и качественное состояние неэффективно используемых сельскохозяйственных угодий, причины их неэффективного использования;

- наличие ограничений и обременений в использовании земель (наличие дежурных карт ограничений и обременений, нормативных правовых актов, на основании которых должно проводиться введение ограничений и обременений).

Показателями характеристики земельно-ресурсного потенциала в разрезе муниципальных районов, других муниципальных образований являются общие площади земель, предоставленных для нужд сельского хозяйства, в том числе сельскохозяйственных угодий, из них пашни, наличие особо ценных земель, орошаемых и осушенных земель, распаханность территории, показатели оценки земель. Интегральным показателем земельно-ресурсного потенциала муниципальных районов, других муниципальных образований является общая продуктивность пашни, сенокосов, пастбищ, которая складывается из суммарной продуктивности угодий в центнерах кормовых единиц.

Подбор сведений, характеризующих земельно-ресурсный потенциал, их анализ проводится в динамике за последние не менее 3-5 лет

Таблица 1

Распределение земельного фондаадминистративного района Саратовской области по категориям на 1 января 201...г.

Категория земель	Площадь	
	га	%
1. Земли сельскохозяйственного назначения		
2. Земли населённых пунктов		
3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, и иного специального назначения		
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов		
5. Земли лесного фонда		
6. Земли водного фонда		
7. Земли запаса		
Итого земель:		

Таблица 2.

Распределение земельного фонда административного района Саратовской области по сельскохозяйственным и несельскохозяйственным угодьям по состоянию на 1 января 201...г.

Земельные угодья	Площадь	
	га	%
Сельскохозяйственные угодья, из них		
Пашня		
Залежь		
Многолетние насаждения		
Сенокосы		
Пастбища		
Несельскохозяйственные угодья, из них:		
В стадии мелиоративного строительства и восстановления плодородия		
Земли под водными объектами, включая болота		
Земли застройки		
Земли под дорогами		
Лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, не входящие в лесной фонд		
Нарушенные земли		
Прочие земли		
Итого:		

Таблица 3.

Распределение земель у граждан и организаций, занимающихся сельскохозяйственным производством

Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридического лица	В государственной и муниципальной собственности
Хозяйственные товарищества и общества				
Производственные кооперативы				
Крестьянские (фермерские) хозяйства				
Личные подсобные хозяйства				
Садоводы и садоводческие объединения				
Граждане, занимающиеся сенокосением и выпасом скота				
Граждане, собственники земельных участков				
Граждане, собственники земельных долей				

Таблица 4

Общая характеристика рыночного оборота сельскохозяйственных угодий, требующего выдела участков в натуре.

Виды сделок	Назначение использования земель	В населенных пунктах		Вне населенных пунктов	
		Количество, шт.	Площадь, га	Количество, шт.	Площадь, га
Аренда государственных муниципальных земель	Крестьянские (фермерские) хозяйства и сельскохозяйственные организации за земли с. х. назначения				
	Личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство				
Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления	Гражданам для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства				
	Крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельскохозяйственным организациям				
Продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами	Для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства				
	Сельскохозяйственного производства				

2. Обработка и анализ информации об использовании земель сельскохозяйственного назначения административного района и представление результатов в наглядном виде.

По данным одного административного района, выдаваемым индивидуально каждому студенту в форме таблиц в формате Excel, студент проводит группировку распределения земельных участков по их размерам, уровню потенциального плодородия (баллу бонитета) и кадастровой стоимости. Результаты анализа представляются в виде гистограмм распределения и пояснений к ним. Примеры построения гистограмм приводятся в рисунках 1, 2, 3.

Выполнение работ по построению гистограмм начинается с подготовки табличных значений, отображаемых в гистограммах. Для этого выполняются следующие операции с исходными данными (ИД) индивидуальных заданий представляющие таблицу в формате Excel:

1) Сортировка ИД по одному из параметров (площади участка, баллу бонитета, кадастровой стоимости) Для выполнения этой операции выделяется все численные значения таблицы ИД, запуская опции Данные – Сортировка – Сортировка диапазона, указывая на столбец данных, подлежащих сортировке.

2) Создаём форму таблицы значений для построения гистограмм. В таблице 1 приведена форма таблиц для построения гистограммы распределения по размерам земельных участков.

Таблица 1

Форма таблиц для построения гистограммы

Размер, га	0-20	20-40	40-60	60-80	80-100	100-200	200-500	500-1000	>1000	Сумма
Кол-во, шт										
Площадь, га										
%										

3) Суммируя значения параметров в соответствующем столбце значений таблиц отсортированных ИД, заполняем ячейки соответствующих значений – «количество», «площадь». В ячейках строки «%» заносим значения доли площади, приходящейся на соответствующий диапазон размера земельных участков.

4) После заполнения таблицы 1 запуская опцию «Мастер диаграмм», осуществляем построение диаграмм с включением табличных данных (рисунки 1. 2. 3)

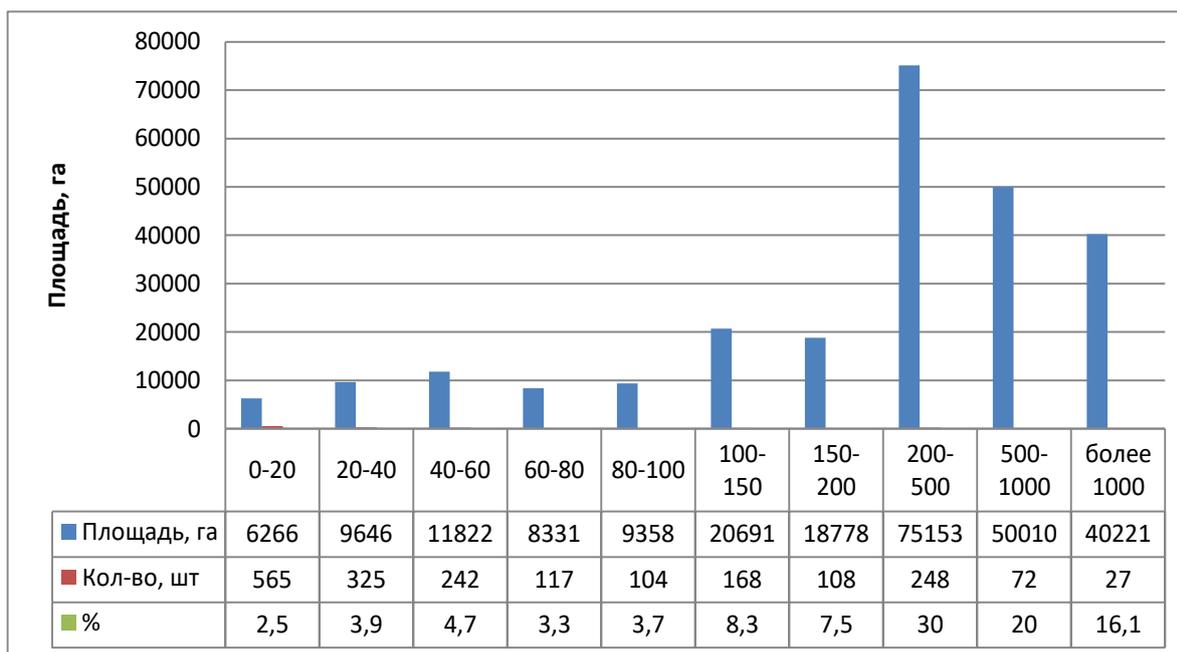


Рисунок 1. Распределение земель сельскохозяйственного назначения района по размерам земельных участков

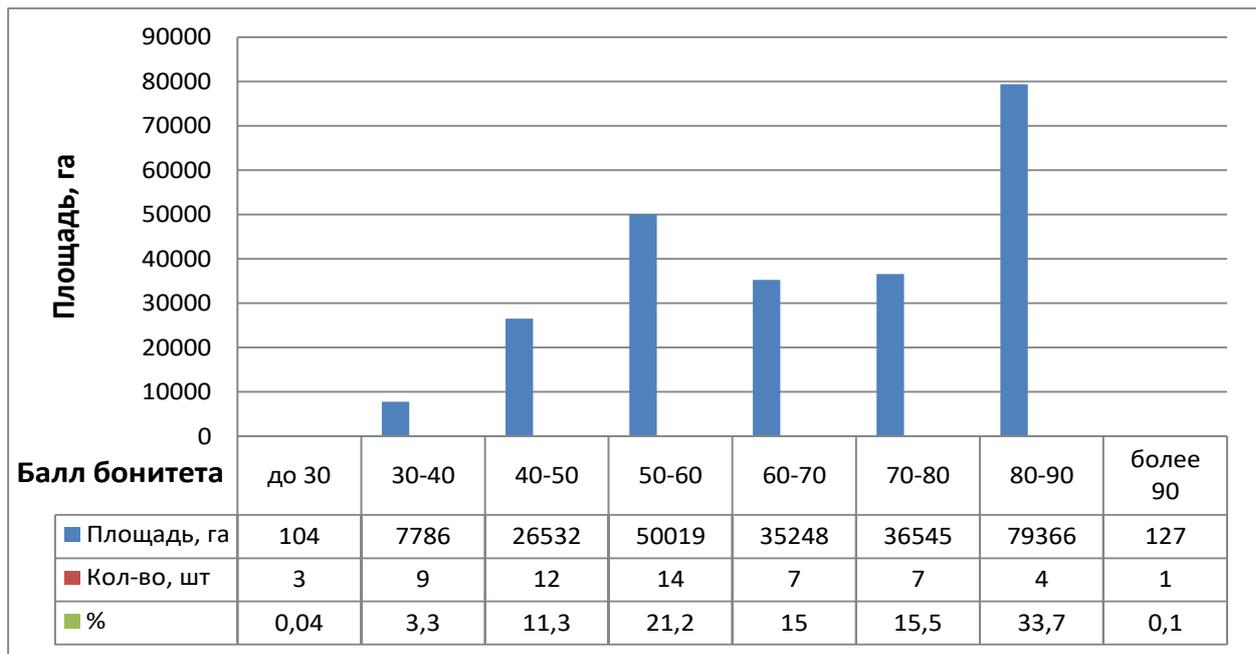


Рисунок 2. Распределение земель сельскохозяйственного назначения района по уровню плодородия почв (баллу бонитета).

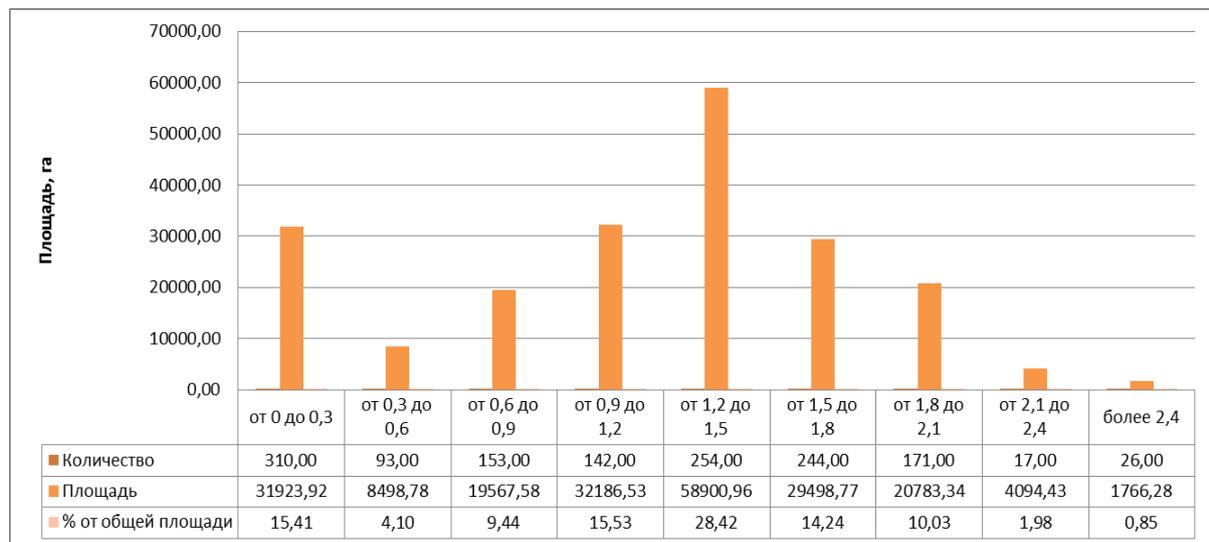


Рисунок 3. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по удельному показателю кадастровой стоимости (руб/ кв.м)

По данным расчетов делается анализ о характере распределения количественных и качественных характеристик земель, обосновывается вывод о факторах сдерживающих интенсификацию сельскохозяйственного производства в административных районах, о необходимости развития данных факторов.

3. Землеустроительные работы при планировании и организации рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель

3.1. Землеустроительные работы при организации рационального использования угодий на уровне сельскохозяйственного предприятия

Сами функции и характер воздействий по управлению земельными ресурсами будут меняться в зависимости от организационно-пространственного уровня:

- сельскохозяйственных угодий в сельскохозяйственном предприятии;
- земельных ресурсов в административном районе, регионе.

На уровне сельскохозяйственного предприятия управляющими воздействиями становятся: внедрение системы земледелия, организации угодий и севооборотов, мелиоративные и культурно-технические мероприятия, не требующие значительных капиталовложений. По мере формирования земельного рынка, весьма актуальной станет рыночная оценка сельскохозяйственных угодий, без которой невозможен доступ к наиболее дешёвым кредитам под залог недвижимости.

Результаты проведенной работы можно предложить использовать на уровне хозяйства для совершенствования внутрихозяйственного землеустройства, путём экономического обоснования использования участков под различные виды угодий.

Существенные различия почв по уровню агропроизводительной способности и самих рабочих участков по технологическим свойствам определяют значительную дифференциацию вовлечённых в состав пашни земель по показателям эффективности использования их в полевых севооборотах. В современных условиях, когда лимитируемым фактором производства является обеспеченность хозяйства материально-техническими ресурсами, наличие в составе пашни низкопродуктивных почв (слабогумусированных, слабо- и среднесмытых почв, с солонцовыми комплексами) не обеспечивает даже окупаемости затрат. Контур с такими почвами, где цена производства ниже реально существующей цены реализации продукции, целесообразно вывести из состава пашни. При этом необходимо учитывать и то влияние, которое может оказать исключение того или иного контура из состава рабочего участка на его контурность и связанные с ней затраты.

Корректно решить этот вопрос можно только на основе многовариантных расчётов при разработке проекта организации территории, с учётом всего комплекса взаимодействующих факторов (обеспеченность хозяйства различными видами ресурсов, структуры производства, потребности в тех или иных видах продукции, правовой статус используемых земель и другие).

В соответствии с разработанными на кафедре земельного кадастра СГАУ рекомендациями [22], пригодность почв под пашню определяется на основе интегрального показателя – нормативного чистого дохода при производстве зерновых культур, определяемого по совокупности факторов. Именно зерновые, занимая более 55-60 % в структуре использования пашни, обеспечивают в настоящее время основную долю товарной продукции.

Оценка продуктивности базируется на параметрах плодородия почв в виде нормативной урожайности, и нормативных затрат на производство. Экономическую эффективность и, соответственно, целесообразность выведения из состава пашни контуров почв с высокой ценой производства рекомендуется определять по следующему критерию (\mathcal{E}_T):

$$\mathcal{E}_T = S_{YT} \cdot Y_{3T} \cdot (C_{P3} - C_{ПЗТ}) + S_{TK} \cdot Y_{TKKi} \cdot (C_{PKE} - C_{ПKEi}) - S_{YII} \cdot Y_{3II} \cdot (C_{P3} - C_{ПЗII}) + Z_{ПР(S)}$$

где: S_{PYII}, S_{PYT} - площадь рабочего участка пашни до и после трансформации его части в естественные кормовые угодья, соответственно, га; S_{TKi} - площадь рабочего контура почв, трансформируемого в естественные кормовые угодья, га; Y_{3II}, Y_{3T} - средневзвешенная урожайность зерновых на рабочем участке пашни до и после его трансформации, т/га; Y_{TKKi} - урожайность естественных кормовых угодий на трансформируемой части участка, т к. ед/га; C_{P3}, C_{PKE} - средневзвешенная цена реализации зерновых культур и кормовой единицы в животноводческой продукции, руб/т; $C_{ПЗII}, C_{ПЗТ}$ - цена производства зерновых культур на исходной площади рабочего участка пашни и после трансформации его части, соответственно, руб/т; $C_{ПKEi}$ - цена производства кормовой единицы на рабочем контуре почв, трансформируемом в естественные кормовые угодья, руб/т к. ед; $Z_{ПР(S)}$ - затраты на землеустроительное проектирование, отнесённые к площади рабочего участка на один год его эксплуатации, руб.

Используя предоставленные преподавателем результаты экономической оценки сельскохозяйственных угодий в одном из хозяйств студент по критерию положительного чистого дохода при производстве зерновых выявляет объекты возможной трансформации (контура почв с отрицательным доходом) и ориентировочную величину экономического эффекта трансформации (выведения этих контуров из состава пашни). В этих расчетах не учитывается влияние на величину затрат возможных изменений технологических свойств (контурности участка) при трансформации угодий. Пример решения этой части задания приводится в таблице 2.

Таблица 2

Оценка эффективности вывода части низкоплодородных почв из состава пашни

№ рабочего участка	Площадь рабочего участка, га	Индекс почв	Площадь контура почв на участке, га	Цена производства на контуре почв, руб/т	Экономическую эффективность трансформации, руб
14	227	8бДс↓↓	18	6213	27534
15	219	8бДс↓↓	27	6265	43079
28	228	14вА	64	7694	147542
35	172	7гЕ↓↓	96	6019	116312
59	210	11б/а↓↓	33	6129	43095
72	39	6вДс↓	39	6462	78417
74	303	6вДс↓	151	6231	252158
89	113	7гЕ↓↓	40	5799	37995
Итого			536		746135

В курсовом проекте студент выполняет технико-экономическое обоснование вариантов разделения одного рабочего участка пашни, при трансформации его части (контура низкоплодородных почв) из пашни в пастбища с учётом влияния возможных изменений технологических свойств (контурности участка) при трансформации угодий. При расчётах нормативного чистого дохода при различных вариантах организации учитывается изменения технологической характеристики - балла контурности определяемой по шкале В.А. Руди или по формуле:

$$B_K = 102,5 \cdot 0,9945^{III},$$

где *III* - суммарная (средневзвешенная) условная ширина участка (отношение длины гона в метрах к площади участка в гектарах), с учётом возможности его обработки в разных направлениях

Выбор оптимального варианта организации территории рабочего участка осуществляется по критерию максимального нормативного чистого (рентного) дохода (*Чд*).

На основании проведенных измерений длины гона в разных направлениях, площади рабочих участков и коэффициентов рельефа при различных вариантах разделения рабочего участка при трансформации угодий, рассчитываются значения баллов контурности и значения нормативного чистого дохода. Расчёты заполняются по разработанной программе цены производства зерновых, в которой одновременно ведётся расчёт чистого дохода, как на пашне, так и на пастбищах.

Схема выполнения расчётов приведена в таблице 3. Пример их выполнения приводится в таблице 4.

В графическом виде отображаются варианты разделения выбранного рабочего участка для проведения трансформации в масштабе М 1: 10000. Пример приводится на рисунке 4.

Таблица 4

Схема технико-экономического обоснования вариантов разделения рабочего участка при трансформации

Вариант трансформации	Угодье	Площадь Угодья, га	Почва	Площадь рабочего контура S_{Π} , га	Чистый доход рабочего контура на угодье, руб/га	Чистый доход рабочего контура на угодье, руб	Чистый доход на угодье, руб	Чистый доход по варианту, руб
Без трансформации	Пашня, α	S_{α}	Π_1	S_{Π_1}	R_{α_1}	$R_{\alpha_1} \cdot S_{\Pi_1}$	R_{α_0}	R_0
			Π_2	S_{Π_2}	R_{α_2}	$R_{\alpha_2} \cdot S_{\Pi_2}$		
Вариант трансформации В-1	Пашня, α	S_{α}	Π_1	S_{Π_1}	R_{α_1}	$R_{\alpha_1} \cdot S_{\Pi_1}$	R_{α_1}	$R_{В1}$
			Π_2	S_{Π_2}	R_{α_2}	$R_{\alpha_2} \cdot S_{\Pi_2}$		
	Пастбище, β	S_{β}	Π_1	S_{Π_1}	R_{β_1}	$R_{\beta_1} \cdot S_{\Pi_1}$	R_{β_1}	
			Π_2	S_{Π_2}	R_{β_2}	$R_{\beta_2} \cdot S_{\Pi_2}$		
Вариант трансформации В-2								
Вариант трансформации В-3								

$$R_{\alpha_0} = R_{\alpha_1} \cdot S_{\Pi_1} + R_{\alpha_2} \cdot S_{\Pi_2} \quad R_0 = R_{\alpha_0}$$

$$R_{\alpha_1} = R_{\alpha_1} \cdot S_{\Pi_1} + R_{\alpha_2} \cdot S_{\Pi_2}$$

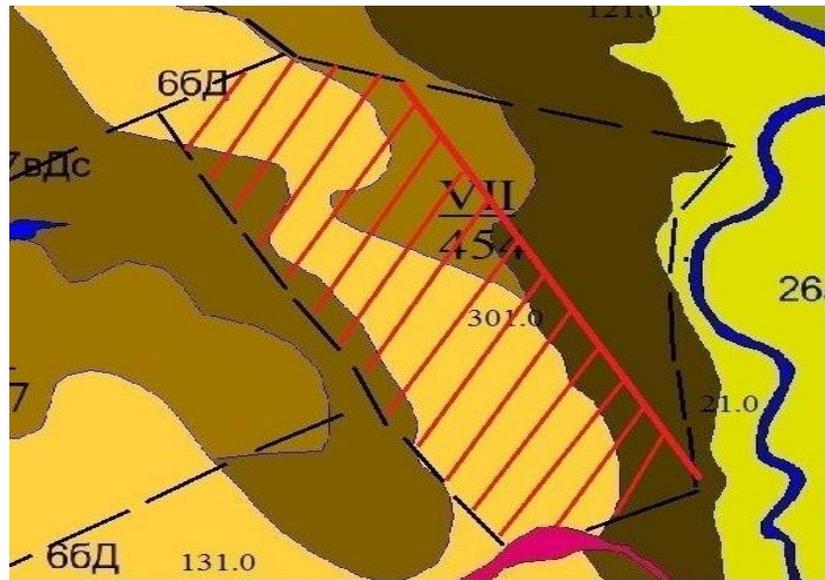
$$R_{\beta_1} = R_{\beta_1} \cdot S_{\Pi_1} + R_{\beta_2} \cdot S_{\Pi_2}$$

Таблица 5

Обоснование варианта выбора трансформации угодий на рабочем участке VII-1

Вариант	Угодье, га	Код почв	Площадь, га	Чистый доход, руб/га	Чистый доход на площади контура почв, руб/га	Чистый доход на угодье, тыс. руб,	Чистый доход на площади рабочего участка по варианту трансформации, тыс. руб	Эффект трансформации, тыс. руб
Исходный	Пашня 301	66Д	114	1382,2	157571	51,89		
		7вДс	30	1113,0	33389,1			
		17АБ	62	-412,0	-25546,8			
		24аББ	95	-1195,0	-113523			
Вар. 1	Пашня 165	66Д	103	1382,2	142367	150,83	185,09	133,2
		7вДс	30	1113,0	33389,1			
		17АБ	17	-412,0	-7004,7			
		24аББ	15	-1195,0	-17924,7			
	Пастбище 136	66Д	11	326,1	3587,35	34,26		
		17АБ	45	256,9	11558,6			
		24аББ	80	239,0	19117,1			
Вар. 2	Пашня 213	66Д	102	1382,2	140984,5	122,99	146,35	94,46
		7вДс	30	1113,0	33389,1			
		17АБ	58	-412,0	-23898,6			
		24аББ	23	-1195,0	-27484,5			
	Пастбище 88.	66Д	12	326,1	3913,4	23,36		
		17АБ	72	256,9	18493,7			
		24аББ	4	239,0	955,8			
Вар. 3	Пашня 257	66Д	112	1382,2	154806,5	75,83	87,05	35,16
		7вДс	30	1113,0	33389,1			
		17АБ	32	-412,0	-13185,5			
		24аББ	83	-1195,0	-99183,4			
	Пастбище 44	66Д	2	326,1	652,2	11,23		
		17АБ	30	256,9	7705,7			
		24аББ	12	239,0	2867,6			

Вар. 1



Вар. 2



Вар. 3

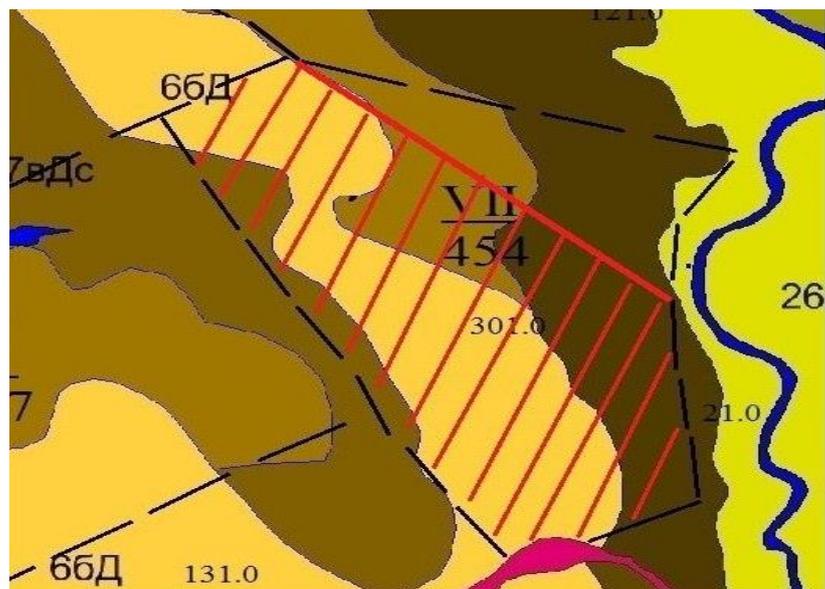


Рисунок 4. Графическое отображение вариантов трансформации

3.2. Выявление особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в административном районе

Продуктивные сельскохозяйственные угодья представляют собой пространственно ограниченный, искусственно невозпроизводимый природный ресурс, главное средство производства в сельском хозяйстве. Поэтому охрана плодородия и защита сельскохозяйственных угодий от их несельскохозяйственного использования являются важнейшим социальным заказом общества, задачей законодательной и исполнительной властей государства. Для обеспечения правовой защиты сельскохозяйственных угодий от их несельскохозяйственного использования создана необходимая нормативно-правовая база, имеются ведомственные инструктивные и методические указания. В субъектах РФ имеется информация о плодородии сельскохозяйственных угодий, полученная в результате проведения 4-х туров земельно-оценочных и бонитировочных работ, а также при проведении 3 туров государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Правовая защита особо ценных земель от их несельскохозяйственного использования регламентируется законодательными и ведомственными актами, особенностью и условия их реализации в практике. Согласно статье 79 Земельного кодекса Российской Федерации «Сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране», п.4 «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья..., кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается».

Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004г. № 172-ФЗ в статье 7 п.2 подтверждено, что «Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель..., кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень».

Закон Саратовской области «О земле» от 30 сентября 2014 года N 122-ЗСО в статье 14 «Особенности использования сельскохозяйственных угодий» определяет следующие условия выявления особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий:

«Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых на 50 и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), включаются в перечень земель, использование которых для других целей не допускается».

Используя результаты очередного тура кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по первому виду использования земель, куда относят сельскохозяйственные угодья, студент выполняет следующий набор операций:

- 1) Определение средневзвешенного значения кадастровой стоимости земель первому виду использования, руб/м² (УПКС_{ср}).
- 2) Осуществляет сортировку удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

3) Составляет список (реестр) земельных участков, у которых УПКС на 50% превышает $УПКС_{ср}$, предварительно ранжируя участки по значению кадастрового номера земельных участков.

4) Используя всю выборку рассчитывает уравнение множественной регрессии УПКС от балла бонитета почв (B_6), удалённости участка от районного центра (U_d), индекса технологических свойств участка (I_T) – функция $F_{кс}(B_6, U_d, I_T)$.

5) На основании полученного уравнения связи $F_{кс}(B_6, U_d, I_T)$, определяет критериальное значение балла бонитета почв ($B_{кр}$), при котором УПКС равен $1,5УПКС_{ср}$ при среднерайонных значениях U_d и I_T . Пример расчёта критериального показателя уровня плодородия почв ($B_{кр}$) для установления особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий приведен в таблице 7.

6) Составляет список (реестр) земельных участков, у которых балл бонитета почв превышает $B_{кр}$, предварительно ранжируя участки по значению кадастрового номера земельных участков. Форма реестра приведена в таблице 6.

Результатом выполнения работ служат:

- рассчитанное уравнение связи УПКС от балла бонитета почв (B_6), удалённости участка от районного центра (U_d), индекса технологических свойств участка (I_T) с отображением статистических показателей достоверности уравнения связи (коэффициент множественной корреляции, F- критерий, среднеквадратическая погрешность);

общая площадь земельных участков, отвечающих условиям $УПКС > 1,5УПКС_{ср}$;

общая площадь земельных участков, отвечающих условиям $B_6 > B_{кр}$;

список (реестр) земельных участков особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в административном районе (помещается в приложении);

план размещения земельных участков с особо ценными продуктивными сельскохозяйственными угодьями, входящих в один кадастровый квартал (на основе информации публичной кадастровой карты).

Таблица 6

Форма реестра земельных участков особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий вадминистративного района Саратовской области

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, га.	Балл бонитета почв	Индекс технологических свойств	Удалённость, экв. Км	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка первого вида, руб/кв.м
1	64:14:01 01 01:0002	59,20	88	1,52	15	1,9174

Таблица 7.

Расчёт параметров связи удельного показателя кадастровой стоимости от рентообразующих факторов

ВЫВОД ИТОГОВ

<i>Регрессионная статистика</i>							
Множественный R	0,96946						
R-квадрат	0,939853						
Нормированный R-квадрат	0,939709						
Стандартная ошибка	0,166639						
Наблюдения	1259						
<i>Дисперсионный анализ</i>							
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>		
Регрессия	3	544,5575	181,5192	6536,842	0		
Остаток	1255	34,84964	0,027769				
Итого	1258	579,4072					
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>
У-пересечение	-0,83255	0,162659	-5,11838	3,56E-07	-1,15167	-0,51344	-1,15167
Переменная X 1	0,092304	0,000727	126,8816	0	0,090877	0,093732	0,090877
Переменная X 2	-1,63213	0,103802	-15,7235	5,49E-51	-1,83577	-1,42848	-1,83577
Переменная X 3	-0,00846	0,000348	-24,3294	2E-107	-0,00914	-0,00777	-0,00914

Уравнение связи УПКС = -0,83 + 0,0923*Бб - 1,63*Ит -0,00846*Уд

Пример расчёта критериального показателя уровня плодородия почв (Бб_{кр}) для установления особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий

$$1,5*1,4263+0,83255+1,63213*1,39+0,00846*38 = 0,0923*Бб_{кр}$$

$$Бб_{кр} = (1,5*1,4263+0,83255+1,63213*1,39+0,00846*38) / 0,0923 = 60,25 \text{ (принимаем 60)}$$

Осреднённые параметры результатов кадастровой оценки земель по административным районам (фрагмент Приложения 1)

Район Ивантеевский	Площадь 187,0тыс. га	Бб _{ср} 52	Ит _{ср} 1,39	Уд _{ср} 38км	УПКС _{ср} 1,4263руб/м ²
-----------------------	----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	--

3.3. Прогнозирование экономических условий воспроизводства плодородия почв сельскохозяйственных земель в районе

Сложное взаимоотношение объективных и субъективных факторов процесса воспроизводства плодородия почв при использовании земли как средства производства в интегральном виде отражается через величины нормативного рентного дохода при экономической оценке сельскохозяйственных угодий. Когда стоимостные показатели приведены к единице площади, необходимые для воспроизводства плодородия экономические параметры отыскиваются из неравенства:

$$\left(P_{П} \cdot K_{ИП} \cdot C_{РП} - Z_{ПРТЦ} - \bar{P}_{(ЗТ)} \right) - H_3 \pm \Delta АП \geq 0,$$

где $P_{П}$ – показатель уровня плодородия почв (обычно, балл бонитета); $K_{ИП}$ – общественно необходимый коэффициент использования уровня плодородия почв (урожайная цена балла бонитета); $Z_{ПРТЦ}$ – нормативные затраты, где индексы указывают на связь с показателями: п – уровня плодородия, р – транспортной доступностью, т – технологическими свойствами участка угодий, ц – современных цен на ресурсы производства; $C_{РП}$ – цена реализации продукции; H_3 – величина земельного налога; $\bar{P}_{(ЗТ)}$ – норма прибыли на затраты живого труда в составе $Z_{ПРТЦ}$, обеспечивающая инвестиционную привлекательность вложения капитала в аграрное производство; $\Delta АП$ – изменения агроресурсного потенциала земель.

Изменения агроресурсного потенциала могут быть как положительными при проведении мелиорации и окультуривании угодий, совершенствовании землеустройства и при инженерном обустройстве территории, так и отрицательными при проявлении деградиционных процессов плодородия почв и их техногенного загрязнения, снижении достигнутого уровня мелиоративного освоения. Основная сложность заключается в корректной стоимостной оценке $\Delta АП$ за небольшой период времени от одного до нескольких лет. Она требует как достоверной информации об изменении качественных характеристик земли, так и адекватных моделей трансформации этих изменений в стоимостные показатели земли как средства производства и товара.

Первые три составляющих в формуле (1) есть не что иное, как нормативный рентный доход $R_{Д}$. Если величину земельного налога представить через соответствующую долю земельной ренты, тогда выражение (1) примет следующий вид:

$$R_{Д} \left(1 - K_{ККО} \cdot K_{НЛ} \cdot 10^{-2} \right) \pm \Delta АП \geq 0,$$

где $K_{ККО}$ – коэффициент капитализации рентного дохода при кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий; $K_{НЛ}$ – процентная ставка земельного налога от их кадастровой стоимости.

Используя предложенный преподавателем инструментарий, по представленным в исходных данных района параметрам технологических свойств и плодородия почв, студент проводит расчёты рентного дохода на зерновых при разной цене их реализации. В результате проведенного экономико-математического моделирования устанавливается в графическом виде связь доли площади сельскохозяйственных земель района, где существуют экономические условия воспроизводства плодородия почв (положительный рентный доход) от цены реализации (рисунок 5).

Используя пакет анализа данных Excel, студент проводит регрессионный анализ и устанавливает в аналитическом виде связь доли площади района с положительным рентным доходом от цены реализации зерновых. В курсовом проекте приводятся таблицы, иллюстрирующая параметры достоверности полученного уравнения связи (таблица 8) и фрагмент, иллюстрирующий результаты расчёта земельной ренты при экономико-математическом моделировании ((таблица 9).

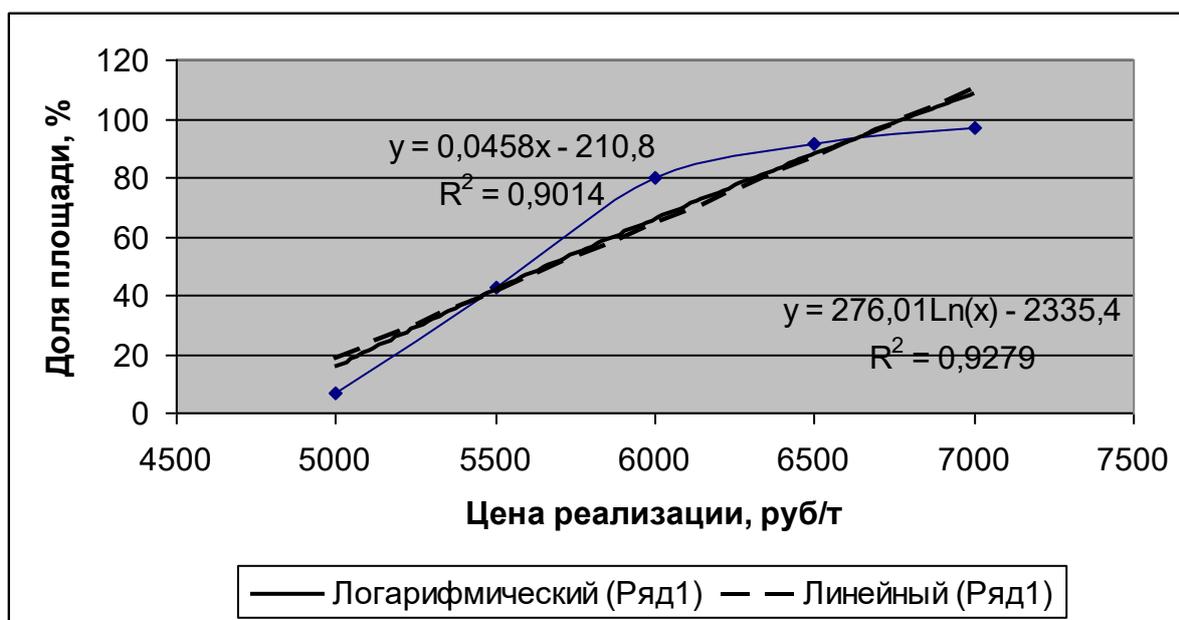


Рисунок 5. Влияние цены реализации зерновых на условия воспроизводства плодородия почв в районе Саратовской области

Таблица 9

Фрагмент результатов расчёта земельной ренты при экономико-математическом моделировании

Балл бонитета почв	Урожайность, т/га	Расстояние, км	Земельная рента, руб/га при цене реализации зерновых (руб/т)					
			6000	6500	7000	7500	8000	8500
27	1,044	55	-3363,96	-2841,96	-2319,96	-1797,96	-1275,96	-753,96
35	1,14	69	-3318,77	-2748,77	-2178,77	-1608,77	-1038,77	-468,77
40	1,2	61	-3234,48	-2634,48	-2034,48	-1434,48	-834,48	-234,48
32	1,104	25	-3187,70	-2635,70	-2083,70	-1531,70	-979,70	-427,70
35	1,14	58	-3067,97	-2497,97	-1927,97	-1357,97	-787,97	-217,97
78	1,656	25	-1205,81	-377,81	450,19	1278,19	2106,19	2934,19

78	1,656	25	-1205,81	-377,81	450,19	1278,19	2106,19	2934,19
67	1,524	33	-1204,79	-442,79	319,21	1081,21	1843,21	2605,21
84	1,728	17	-1201,93	-337,93	526,07	1390,07	2254,07	3118,07
84	1,728	17	-1201,93	-337,93	526,07	1390,07	2254,07	3118,07
84	1,728	17	-1201,93	-337,93	526,07	1390,07	2254,07	3118,07
87	1,764	25	29,55	911,55	1793,55	2675,55	3557,55	4439,55
87	1,764	25	29,55	911,55	1793,55	2675,55	3557,55	4439,55
85	1,74	10	38,16	908,16	1778,16	2648,16	3518,16	4388,16
88	1,776	25	70,99	958,99	1846,99	2734,99	3622,99	4510,99
87	1,764	10	128,35	1010,35	1892,35	2774,35	3656,35	4538,35
88	1,776	10	173,39	1061,39	1949,39	2837,39	3725,39	4613,39
88	1,776	10	173,39	1061,39	1949,39	2837,39	3725,39	4613,39

4. Планирование использования земель в системе градостроительных документов в административном районе

Система территориального планирования наряду с системой землеустройства административно-территориальных образований исторически в целом составляли и составляют систему государственного планирования использования земель их охраны на перспективу. Институт территориального планирования получил развитие после принятия Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

Данный закон дает определение территориальному планированию - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий. Исходя из данного определения, к основным целям территориального планирования следует отнести:

- экономическую цель, связанную с повышением эффективности региональной и муниципальной экономик, как форм производства и расселения их конкурентоспособности при минимизации затрат в производственную и социальную сферы;

- социальную цель, заключающуюся в развитии человеческого потенциала, обеспечении конституционных, социальных прав гарантий с использованием социальных стандартов и норм;

- цель формирования среды обитания, то есть улучшение застройки и планировки поселений и межселенного пространства, рациональная прокладка инженерных и транспортных коммуникаций, охрана и улучшение окружающей среды, инженерной защитой поселений и коммуникаций от природно-техногенных процессов;

- цель рационального природопользования – комплексное использование земельных, водных, лесных и минерально-сырьевых ресурсов.

Процесс и процедура территориального планирования согласно положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации включает следующие этапы:

- принятие решения о подготовке документов территориального планирования;
- подготовка документов территориального планирования;
- публикация документов территориального планирования;
- согласование документов территориального планирования;
- утверждение документов территориального планирования.

Решение о подготовке документов территориального планирования некоторого административно-территориального образования, принимается главой администрации соответствующего административно-территориального образования на основании утвержденного задания на разработку документов территориального планирования, подготовленного уполномоченным органом местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

Основными документами территориального планирования следует считать схемы территориального планирования соответствующего административного уровня. На федеральном уровне выделяют схемы территориального планирования Российской Федерации в различных областях федерального значения; на уровне субъекта Российской Федерации – разрабатывают схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации, на муниципальном уровне - схемы территориального планирования муниципальных районов. В целом система документации по территориальному планированию и градостроительной деятельности приводится на рисунке 6.

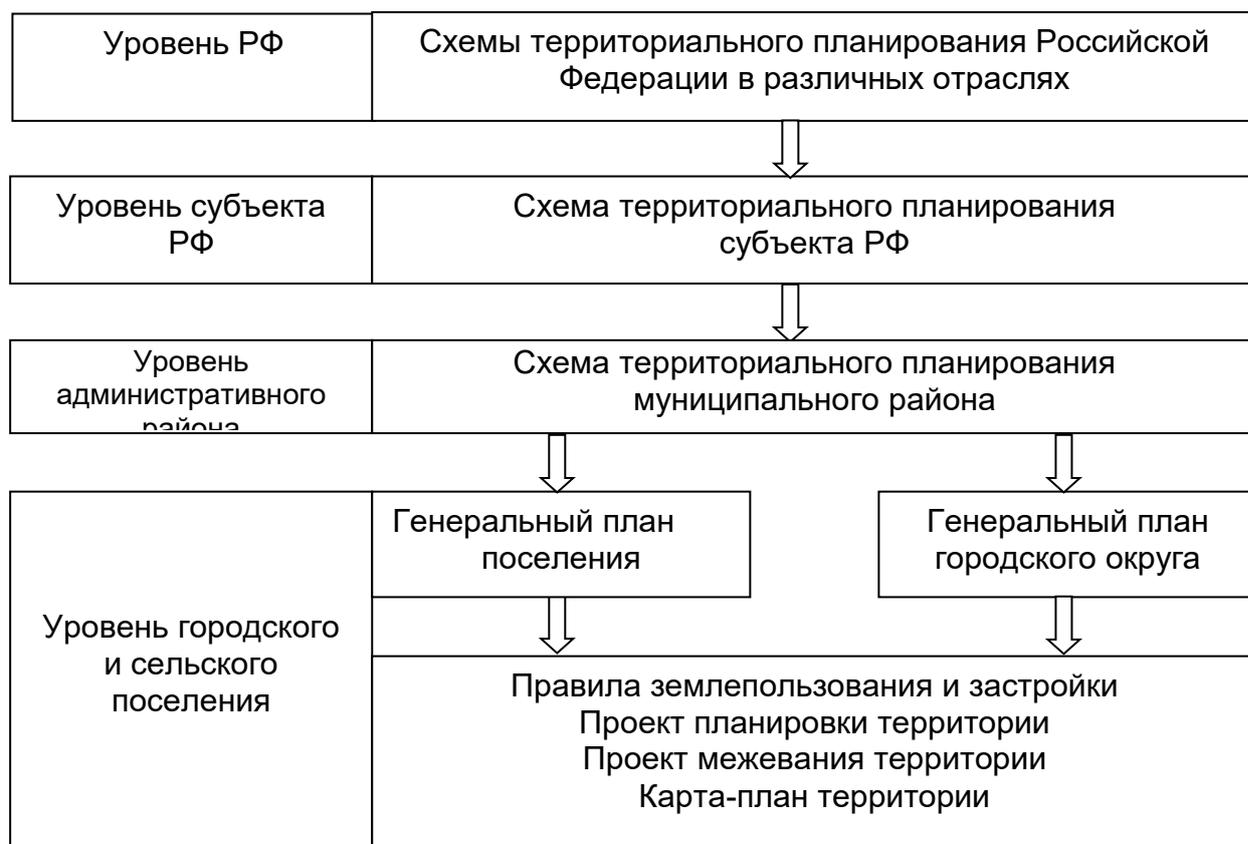


Рисунок 6- Система документации по территориальному планированию и градостроительной деятельности

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

- 1) схемы территориального планирования муниципальных районов;
- 2) генеральные планы поселений;
- 3) генеральные планы городских округов.

Схема территориального планирования муниципального района включает в себя:

Текстовые материалы в виде положений о территориальном планировании, содержащих:

- цели и задачи территориального планирования;
- перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения
- обоснование вариантов решения задач территориального планирования;
- перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Карты (схемы) в документах территориального планирования

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ относительно документов территориального планирования различного административного уровня детально расписана информация и сведения, которые должны содержаться в них.

На картах (схемах), содержащихся в схеме территориального планирования муниципального района, отображаются:

- 1) существующие и планируемые границы поселений, входящих в состав муниципального района;
- 2) границы земель различных категорий в пределах межселенных территорий;
- 3) границы территорий объектов культурного наследия;
- 4) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 5) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства местного значения или на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в собственности муниципального района, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;
- 6) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства на межселенных территориях;
- 7) границы населенных пунктов, расположенных на межселенных территориях.
- 8) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения либо на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 9) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;
- 10) границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

Схема территориального планирования муниципального района, в том числе внесение изменений в такую схему, утверждается представительным органом местного самоуправления муниципального района.

Подготовка схемы территориального планирования муниципального района осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития муниципального района, с учетом содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации, генеральных планах поселений положений о территориальном планировании, с учетом региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

– В курсовом проекте студент рассматривает аспекты рационального комплексного использования земельных ресурсов, разрабатываемые в схеме территориального планирования муниципального района. В графической части проекта приводится карта границ зон с особыми условиями использования территорий из схемы территориального планирования муниципального района.

5. Государственный земельный надзор

5.1. Порядок и формы осуществления государственного земельного надзора

Государство во все времена обеспечивало соблюдение прав собственников на объекты недвижимости. “Не укради” — одно из обязательных условий стабильного развития любого общества, несоблюдение которого ведет к переделу собственности и революциям. Обеспечение прав в области земельных отношений — основа баланса интересов государства, общества в целом и конкретного человека.

Проведение государственного земельного надзора предусмотрено статьей 71 Земельного кодекса Российской Федерации. Согласно пункта 1 указанной статьи государственный земельный надзор направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, установленных земельным законодательством, посредством организации и проведения проверок, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457), функции по осуществлению государственного земельного надзора возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и его территориальные органы (далее - Росреестр).

12 января 2015 года вступило в силу новое Положение о государственном земельном надзоре, утв. Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 № 1, которое устанавливает порядок и особенности осуществления государственного земельного надзора, полномочия органов государственной власти, осуществляющих государственный земельный надзор (Росприроднадзор, Росреестр и Россельхознадзор).

Проведение госземнадзора — одна из основных задач Управлений Росреестра по Субъектам Федерации. Осуществление госземнадзора — очень жестко регламентированный правовой акт. Контроль за соблюдением земельного законодательства предусмотрен статьями Земельного кодекса, который дает следующее определение госземнадзору: “Это деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований законодательства РФ, за нарушение которых законодательством РФ предусмотрена административная и иная ответственность”. То есть задача госземинспектора не только выявлять и наказывать, но и предупреждать правонарушения, а также проводить огромную аналитическую работу.

Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1515 утверждены Правила взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль.

В целях недопущения проведения в отношении одного юридического лица или одного индивидуального предпринимателя федеральными органами государственного земельного надзора и органами муниципального земельного контроля проверок исполнения одних и тех же обязательных требований, установленных

законодательством РФ, а также обеспечения соблюдения установленной законодательством РФ периодичности проведения плановых проверок ежегодные планы проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в рамках муниципального земельного контроля, разрабатываемые в соответствии с Правилами подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», согласовываются с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор.

Проекты ежегодных планов муниципальных проверок до их утверждения направляются органами муниципального земельного контроля на согласование в территориальные органы государственного земельного надзора до 1 июня года, предшествующего году проведения соответствующих проверок. Орган государственного земельного надзора в течение 15 рабочих дней рассматривает представленный проект ежегодного плана муниципальных проверок и согласует его либо отказывает в согласовании.

В организации осуществления государственного земельного надзора основным законодательным актом, определяющим его правовой статус, является Положение о государственном земельном надзоре (утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1) (далее – Положение).

В соответствии с Положением Росреестр и его территориальные органы на местах осуществляют надзор за соблюдением:

а) требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков без документов, разрешающих в случаях, предусмотренных законодательством РФ, осуществление хозяйственной деятельности, самовольной уступки права пользования землей, а также самовольной мены земельными участками;

б) требований о переоформлении юридическими лицами право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;

в) требований земельного законодательства об использовании земельных участков не по целевому назначению;

г) требований земельного законодательства, связанных с обязательным использованием земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, в указанных целях (за исключением выполнения требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется ФЗ «Об обороте земель с/х назначения» для ведения с/х производства или осуществления иной связанной с с/х производством деятельности);

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

е) обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению и т. д.

В соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) должностные лица Управления Росреестра и его территориальных отделов на местах, осуществляющие государственный земельный надзор, (далее – должностные лица) при реализации своих полномочий составляют протоколы об административных правонарушениях, ответственность за которые предусмотрена:

статьей 7.1 КоАП РФ (самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности);

частью 1 статьи 7.2 КоАП РФ (уничтожение или повреждение межевых знаков границ земельных участков, а равно невыполнение обязанностей по сохранению указанных знаков);

статьей 7.10 КоАП РФ (в части самовольной уступки права пользования землей, а равно самовольной мены земельного участка);

статьей 7.34 КоАП РФ (нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность);

статьей 8.8 КоАП РФ (использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению);

частью 1 статьи 19.4 КоАП РФ (неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль));

статьей 19.4.1 КоАП РФ (воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора));

частью 1 статьи 19.5 КоАП РФ (невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства);

статьей 19.6 КоАП РФ (непринятие мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения);

статьей 19.7 КоАП РФ (непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу) сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, а равно представление в государственный орган (должностному лицу) таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде);

частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ).

Также должностные лица обязаны проводить анализ актов органов государственной власти субъекта РФ и органов местного самоуправления, касающихся вопросов земельных отношений, на предмет их соответствия земельному законодательству Российской Федерации. В случае выявления актов, несоответствующих требованиям земельного законодательства Российской Федерации, должностные лица Управления направляют в указанные органы предложения о

необходимости приведения актов в соответствие с земельным законодательством Российской Федерации, а также информирует органы прокуратуры.

5.2. Административное обследование объектов земельных отношений как форма государственного земельного надзора

Федеральным законом от 21.07.2014 № 234-ФЗ в Земельный кодекс введена статья 71.2 «Административное обследование объектов земельных отношений», устанавливающая круг лиц, имеющих полномочия на его проведение, дано понятие такого обследования, установлен порядок оформления его результатов в случае выявления признаков нарушений земельного законодательства. В законную силу 01.04.2015г. вступило Постановление Правительства РФ от 18.03.2015 № 251 «Об утверждении Правил проведения административного обследования объектов земельных отношений».

Данные Правила устанавливают порядок проведения административного обследования объектов земельных отношений в рамках систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства Российской Федерации, которое осуществляется должностными лицами органов государственного земельного надзора, уполномоченными на проведение плановых и внеплановых проверок соблюдения требований земельного законодательства.

При административном обследовании проводится исследование состояния и способов использования объектов земельных отношений на основании:

- * информации, содержащейся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых и общедоступных информационных ресурсах, архивных фондах;
- * информации, полученной в ходе осуществления государственного мониторинга земель;
- * информации, полученной дистанционными методами (данные дистанционного зондирования (в том числе аэрокосмической съемки, аэрофотосъемки);
- * результатов почвенного, агрохимического, фитосанитарного, эколого-токсикологического обследований;
- * информации, полученной по результатам визуального осмотра и другими методами.

Должностные лица в ходе проведения административного обследования самостоятельно, без взаимодействия с правообладателями объектов земельных отношений и доступа на обследуемые объекты, осуществляют анализ полученной информации.

Должностные лица имеют право запрашивать у органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, являющихся операторами государственных и муниципальных информационных систем, владельцами архивных фондов, правообладателями полученной дистанционными методами информации, сведения, хранящиеся в указанных ресурсах и необходимые для проведения административного обследования объектов земельных отношений.

В приоритетном порядке обследование осуществляется в отношении сельскохозяйственных угодий, земель, используемых для ведения сельскохозяйственного производства и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Результаты обследования, в случае выявления по его итогам признаков нарушений земельного законодательства за которые предусмотрена административная или иная ответственность, оформляются актом административного обследования по утвержденной форме.

Собранные в ходе проведения административного обследования материалы направляются в прокуратуру для согласования внеплановой проверки. Если по результатам обследования признаков нарушений земельного законодательства не установлено, то по итогам составляется заключение об отсутствии нарушений.

Результаты административного обследования объектов земельных отношений используются при составлении ежегодных планов проведения плановых проверок соблюдения земельного законодательства Российской Федерации. В случае, если при административном обследовании нарушений земельного законодательства не установлено, то в течении трех лет со дня проведения обследования объект земельных правоотношений не подлежит включению в ежегодный план проведения проверок, а следующее административное обследование может быть проведено не ранее чем через 2 года со дня проведения предыдущего административного обследования.

Результаты административного обследования подлежат опубликованию на официальном сайте органа государственного земельного надзора, осуществившего обследование.

5.3. Производство по делам об административных правонарушениях

В случае выявления в результате проверки признаков административного правонарушения, составляет протокол об административном правонарушении в отношении проверяемого лица. Протокол об административном правонарушении составляется немедленно после выявления совершения административного правонарушения. В случае если требуется дополнительное выяснение обстоятельств дела либо данных о физическом лице, или сведений о юридическом лице, индивидуальном предпринимателе, в отношении которых возбуждается дело об административном правонарушении, протокол об административном правонарушении составляется в течение двух суток с момента выявления административного правонарушения.

Протокол об административном правонарушении составляется также:

- в случае неповиновения проверяемым лицом, а равно воспрепятствование осуществлению должностным лицом органа государственного земельного контроля (надзора) служебных обязанностей, а также при умышленном невыполнении законных требований;
- непринятии мер к обеспечению беспрепятственного доступа проверяющего должностного лица на земельный участок (при выездной проверке);
- непредставлении документов или их копий на основании распоряжения о проверке в установленные сроки и в полном объеме (оказание противодействия проверке).

В протоколе об административном правонарушении указываются дата и место его составления; должность, фамилия и инициалы лица, составившего протокол; сведения о проверяемом лице, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении; место, время совершения и событие административного правонарушения; статья КоАП, предусматривающая административную ответственность за данное административное правонарушение; объяснение физического лица либо законного представителя юридического лица, в

отношении которого возбуждено дело; иные сведения, необходимые для разрешения дела.

При составлении протокола об административном правонарушении проверяемому лицу разъясняются его права и обязанности, предусмотренные КоАП, о чем делается запись в протоколе. Указанные лица вправе представить объяснения и замечания по содержанию протокола, которые прилагаются к протоколу.

Протоколы об административных правонарушениях направляются в уполномоченный орган или уполномоченному должностному лицу в течение трех суток с момента составления. В частности, протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 17.7, 17.9, частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5, статьями 19.6, 19.7, 19.26, 20.25 КоАП, направляются в мировой суд; протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 7.1, частью 1 статьи 7.2, статьями 7.10, 7.34, 8.8 КоАП направляются главному государственному инспектору по использованию и охране земель или его заместителю.

Главный государственный инспектор по использованию и охране земель (его заместитель) при подготовке к рассмотрению дела об административном правонарушении в соответствии с требованиями главы 29 КоАП выясняет: относится ли рассмотрение данного дела к его компетенции; имеются ли обстоятельства, исключающие возможность рассмотрения данного дела; правильно ли составлены протокол и иные материалы дела; имеются ли обстоятельства, исключающие производство по делу; достаточно ли имеющихся материалов для рассмотрения дела по существу; имеются ли ходатайства и отводы.

При подготовке к рассмотрению дела об административном правонарушении главный государственный инспектор по использованию и охране земель (его заместитель) выносит определения и постановления:

- о назначении времени и места рассмотрения дела;
- о вызове лиц, участвующих в деле, об истребовании необходимых дополнительных материалов по делу, о назначении экспертизы;
- об отложении рассмотрения дела;
- о возвращении протокола и других материалов дела в орган, должностному лицу, которые составили протокол, в случае составления протокола и оформления других материалов дела неправомочными лицами, неправильного составления протокола и оформления других материалов дела либо неполноты представленных материалов, которая не может быть восполнена при рассмотрении дела;
- о передаче протокола и других материалов дела на рассмотрение по подведомственности, если рассмотрение дела не относится к компетенции соответствующего органа государственного земельного контроля (надзора), должностного лица, к которым протокол и другие материалы дела поступили на рассмотрение, либо вынесено определение об удовлетворении заявления об отводе должностного лица.

Дело об административном правонарушении не может быть рассмотрено в день, когда оно было возбуждено. Участникам производства по делу должен быть предоставлен разумный срок для ознакомления с материалами дела.

Дело об административном правонарушении рассматривается по месту его совершения. По ходатайству лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, дело может быть рассмотрено по месту жительства данного лица. Дело об административном правонарушении

рассматривается в пятнадцатидневный срок со дня получения должностным лицом, правомочными рассматривать дело, протокола и других материалов дела.

Постановление по делу об административном правонарушении не может быть вынесено по истечении двух месяцев со дня совершения административного правонарушения. При длящемся административном правонарушении указанный срок начинается исчисляться со дня обнаружения административного правонарушения.

По результатам рассмотрения дела об административном правонарушении главным государственным инспектором по использованию и охране земель (его заместителем) может быть вынесено постановление:

- о назначении административного наказания;
- о прекращении производства по делу об административном правонарушении.

По результатам рассмотрения дела об административном правонарушении выносятся определение о передаче дела на рассмотрение по подведомственности, если выяснено, что рассмотрение дела не относится к компетенции рассмотревших его судьи, органа, должностного лица.

В соответствии с КоАП постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении выносятся в случаях:

- 1) отсутствия события административного правонарушения;
- 2) отсутствия состава административного правонарушения, в том числе недостижения физическим лицом на момент совершения противоправных действий (бездействия) шестнадцатилетнего возраста или невменяемости физического лица, совершившего противоправные действия (бездействие);
- 3) действия лица в состоянии крайней необходимости;
- 4) издания акта амнистии, если такой акт устраняет применение административного наказания;
- 5) отмены закона, установившего административную ответственность;
- 6) истечения сроков давности привлечения к административной ответственности;
- 7) наличия по одному и тому же факту совершения противоправных действий (бездействия) лицом, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, постановления о назначении административного наказания либо постановления о прекращении производства по делу об административном правонарушении, либо постановления о возбуждении уголовного дела;
- 8) смерти физического лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении.
- 9) объявления устного замечания в соответствии со статьей 2.9 КоАП;
- 10) прекращения производства по делу и передачи материалов дела прокурору, в орган предварительного следствия или в орган дознания в случае, если в действиях (бездействии) содержатся признаки преступления.

При назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Постановление по делу об административном правонарушении объявляется немедленно по окончании рассмотрения дела. Копия постановления по делу об административном правонарушении вручается под расписку физическому лицу, законному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, в отношении которых оно вынесено, а также потерпевшему по его просьбе либо

высылается по почте указанным лицам в течение трех дней со дня вынесения указанного постановления.

Одновременно с постановлением о назначении административного наказания выносится предписание об устранении нарушения земельного законодательства с установлением срока устранения нарушения. В течение пятнадцати дней с момента истечения срока устранения нарушения земельного законодательства, установленного предписанием об устранении нарушения земельного законодательства, проводится внеплановая проверка устранения ранее выявленного нарушения. При такой проверке в обязательном порядке должны фиксироваться нарушения земельного законодательства, а также факты, носящие систематический характер.

Федеральным законом от 08.03.2015 внесены следующие изменения в Кодекс об Административных правонарушениях РФ, связанные с нарушением земельного Законодательства. В Кодексе РФ об административных правонарушениях ст. 7.1 (Самовольное занятие земельного участка) изложена в новой редакции, предусматривающей ответственность за самовольное занятие как земельного участка, так и его части, в том числе использование участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.

Наказание по данной статье предусмотрено в виде штрафа, размер которого зависит от наличия или отсутствия кадастровой стоимости участка. Максимальный размер штрафа на граждан установлен в размере 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 тыс. руб. (ранее - 1 тыс. руб.), на юридических лиц – 3% кадастровой стоимости, но не менее 100 тыс. руб. (ранее - 20 тыс. руб.). Если кадастровая стоимость не определена, то максимальный штраф на граждан составит 20 тыс. руб., а на юридических лиц – 200 тыс. руб.

В законодательстве значительно усилена ответственность за самовольное занятие лесных участков или их использование для раскорчевки, переработки лесных ресурсов, устройства складов, возведения построек, распашки и других целей без специальных разрешений на использование указанных участков по ст. 7.2 КоАП РФ. Если ранее за указанные действия штраф на граждан составлял от 500 до 1 тыс. руб., то теперь – от 20 до 50 тыс. руб., на юридических лиц ранее штраф налагался в размере от 10 до 20 тыс. руб., теперь – от 200 до 300 тыс. руб.

В новой редакции изложена ст. 7.34 КоАП РФ (Нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность). Сейчас данная статья предусматривает ответственность за использование земельного участка на праве постоянного пользования юридическим лицом, не выполнившим в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению этого земельного участка в собственность.

Также значительно усилена ответственность по ст. 8.7 КоАП РФ за невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв, невыполнение мероприятий по улучшению, защите и охране почв от эрозии и других негативных процессов. Размер штрафа по данной статье на граждан составит от 20 до 50 тыс. руб., на юридических лиц – от 400 до 700 тыс. руб.

Ст. 8.8.КоАП РФ (Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние,

пригодное для использования по целевому назначению) изложена в новой редакции. Ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ предусматривает ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 и 3 настоящей статьи. Наказание по данной части статьи для граждан составляет не менее 10 тыс. руб., если участок имеет кадастровую стоимость и от 10 до 20 тыс. руб., если не имеет; для юридических лиц – не менее 100 тыс. руб. и от 100 до 200 тыс. руб. соответственно.

Также внесены изменения в ст.19.5 КоАП РФ (Невыполнение в срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль), которая дополнена ответственностью за невыполнение и повторное невыполнение в установленный срок предписаний об устранении нарушений земельного законодательства федеральных органов и их территориальных органов, осуществляющих государственный земельный надзор.

III. Общие требования к оформлению пояснительной записки и графических приложений курсового проекта

Требования к оформлению пояснительной записки:

1. Титульный лист оформляется в соответствии с приложением.
2. Объем не менее 20, но не более 35 стр. формата А4.
3. Поля: левое – 30 мм, правое – 15, верхнее – 20, нижнее – 20 мм.
4. Основной текст – шрифт Times New Roman, кегль 14.
5. Заголовки – по центру, прописной полужирный шрифт Times New Roman, кегль 14.
6. Заголовок таблицы – по центру, строчной полужирный Times New Roman, кегль 12.
7. Раздел «Список литературы» – Times New Roman, кегль 12.
8. Текст таблицы – Times New Roman, кегль 12.
9. Интервал:
 - между строками – 1,5;
 - между заголовками и текстом – 1;
 - внутри таблиц – 1.
10. Абзацный отступ – 1,25 см.
11. Выравнивание основного текста – по ширине. Переносы не допускаются.
12. Нумерация страниц – середина нижнего поля. Нумерация начинается со второй Страницы

Требования к содержанию и оформлению графических приложений

Графическая часть курсовой работы включает:

- схема вариантов трансформации в масштабе М 1: 10000;
- план размещения земельных участков с особо ценными продуктивными сельскохозяйственными угодьями, входящих в один кадастровый квартал;
- графические материалы схемы территориального планирования административного района, относящиеся к разделу планирования использования земельных ресурсов.

Схема вариантов трансформации оформляется в соответствии с требованиями к землеустроительной документации с обязательным отображением названия документа, принятых условных обозначений и углового штампа.

Список использованной литературы

1. Экономика и управление недвижимостью : Учебник для вузов / Под общ.ред. Грабового П.Г. - Смоленск : Смолин Плюс; М.: АСВ, 2012. - 566 с. - ISBN 5-88984-080-0. - ISBN 5-93093-020-1 : 100-00. 29
2. Киндеева, Елена Агзамовна. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Киндеева, Елена Агзамовна, Пискунова, Марианна Гирфановна. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. :Юрайт, 2011 (Тверь : ОАО "Тверской полиграф.комбинат"). - 805 с. - (Настольная книга специалиста). - ISBN 978-5-9916-1003-2. - ISBN 978-5-9788-0178
3. Крашенинников А.В. Градостроительное развитие урбанизированных территорий [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Крашенинников А.В.— Электрон.текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 114 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/13577>.
4. Трухина Н.И., Трухин Ю.Г., Вязов Г.Б. // Особенности современного этапа развития комплекса застройки территорий и практические подходы к управлению недвижимостью // Экономика и менеджмент недвижимости -2022 - №4 ISSN 2073-8412
5. Киндеева, Елена Агзамовна. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Киндеева, Елена Агзамовна, Пискунова, Марианна Гирфановна. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. :Юрайт, 2011 (Тверь : ОАО "Тверской полиграф.комбинат"). - 805 с. - (Настольная книга специалиста). - ISBN 978-5-9916-1003-2. - ISBN 978-5-9788-0178
6. А. А. Царенко, И.В. Шмидт/ Планирование использования земельных ресурсов с основами кадастра: учебное пособие, издательство: Альфа-М, 2020 г., 400 с. — ISBN 978-5-98281-400-5. —ISBN 978-5-16-009924- 8. —ISBN 978-5-16-104985-5
7. Казнов С.Д. Вертикальная планировка городских территорий [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Казнов С.Д., Казнов С.С.— Электрон.текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 91 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/15979>.
8. Методические указания по выполнению курсового проекта по дисциплине «Планирование использования земельных ресурсов» по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / сост.: А.А. Царенко // ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2015. – 40 с. Режим доступа: https://www.sgau.ru/sveden/files/Metod_KP_B-ZKZ_21.03.02_B1.V.OD.18_29.08.2017.pdf
9. Трухин Ю.Г., Кулешов А.М., Вязов Г.Б. // Финансы. Экономика. 30 Стратегия. – 2022 – №2 – с 20-28. Совершенствование системы управления недвижимостью – необходимая основа эффективной реализации программы комплексного развития городских территорий (КРТ). 8 с.- Режим доступа:

https://fines2000.ru/sites/default/files/magazin/fes_nauka_02_2022web.pdf

10. Котенко И.А. Основные этапы планировки городских территорий [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Котенко И.А.— Электрон.текстовые данные.— Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2012.— 59 с.— Режим доступа: [http://www.iprbookshop.ru/20446\](http://www.iprbookshop.ru/20446/)

11. Кулешов А.М. // Вестник ВИЭСУ. -2018. -№1. – С. 20-24. О повышении эффективности управления градостроительными и земельными отношениями в городском округе город Воронеж; необходимости изменения действующей структуры администрации. – 5 с. - Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32795412>

12. Вязов Г.Б., Шульгин А.В. // Современные тенденции развития муниципальных застроенных территорий // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. – 2020. - №1. – С. 31 - 35. – 5 с. Режим доступа: <https://fines2000.ru/sites/default/files/magazin/fes-2020-1web.pdf>

6. Методические указания по выполнению курсового проекта по дисциплине «Планирование и управление земельными ресурсами и объектами недвижимости» направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» /Составители В.М. Янюк // ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ». - Саратов, 2019. - 39 с.

Приложение

**Результаты государственной кадастровой оценки земель
сельскохозяйственного назначения по Саратовской области**

№ п/п	Административные районы	Площадь с/х угодий тыс. га	Балл бонитета почв	Индекс технологических свойств	Удаленность эквивалентное расстояние, км.	Кадастровая стоимость, руб./га.
1.	Аркадакский	96,1	74	1,5	28	25706
2.	Аткарский	183,6	61	1,41	22	20402
3.	Б. Карабулакский	134,1	56	1,46	18	19293
4.	Балашовский	219,1	78	1,39	35	30681
5.	Балтайский	82,8	56	1,43	35	17800
6.	Вольский	168,5	44	1,39	33	11461
7.	Воскресенский	67,5	46	1,48	26	11880
8.	Духовницкий	142,5	52	1,51	39	12449
9.	Екатериновский	91,3	79	1,45	30	31138
10.	Ивантеевский	187,0	52	1,39	38	14263
11.	Калининский	327,6	68	1,46	31	25313
12.	Лысогорский	170,1	53	1,44	37	14523
13.	Новобурасский	141,3	57	1,40	29	20648
14.	Петровский	177,2	63	1,39	23	22052
15.	Романовский	76,5	74	1,33	19	29905
16.	Ртищевский	165,8	80	1,38	33	32533
17.	Самойловский	250,3	68	1,34	32	28123
18.	Саратовский	121,2	48	1,36	13	15693
19.	Татищевский	96,5	50	1,47	22	13004
20.	Турковский	118,2	82	1,27	28	36627
21.	Хвалынский	65,7	55	1,66	40	12962

Содержание

	стр
I. Примерный план выполнения работы	
II. Содержание этапов выполнения работы	
1. Характеристика земельных ресурсов административного района как объекта управления.	4
2. Обработка и анализ информации об использовании земель сельскохозяйственного назначения административного района и представление результатов в наглядном виде	7
3. Землеустроительные работы при планировании и организации рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель.	10
3.1. Землеустроительные работы при организации рационального использования угодий на уровне сельскохозяйственного предприятия	10
3.2. Выявление особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в административном районе	16
3.3. Прогнозирование экономических условий воспроизводства плодородия почв сельскохозяйственных земель в районе	19
4. Планирование использования земель в системе градостроительных документов в административном районе	23
5. Государственный земельный надзор	26
5.1. Порядок и формы осуществления государственного земельного надзора	26
5.2. Административное обследование объектов земельных отношений как форма государственного земельного надзора	29
5.3. Производство по делам об административных правонарушениях	30
III. Общие требования к оформлению пояснительной записки и графических приложений курсового проекта	35
Список литературных источников	36
Приложение	38