

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра городского кадастра

И.Н. Удовенко

ЭКОНОМИКА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Рекомендовано к изданию Редакционно-издательским советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет» в качестве методических указаний для студентов, обучающихся по программе высшего профессионального образования по направлению подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры, профиль «Городской кадастр»

Оренбург
2012

УДК 332.3 (076.5)
ББК 65.281я7
У 31

Рецензент - доцент, кандидат экономических наук А.Ш.Акулова

Удовенко, И.Н.

У 31 Экономика землепользования : методические указания
/ И. Н. Удовенко; Оренбургский гос. ун-т. – Оренбург : ОГУ,
2012. - 67 с.

В данных методических указаниях излагаются основные вопросы, предлагаемые для изучения в курсе «Экономика землепользования», и их содержание. Описаны изучаемые разделы, даны вопросы для обсуждения на практических занятиях и краткое содержание обсуждаемых вопросов. Представлены образцы тестовых заданий для текущего контроля успеваемости и самоконтроля студентов. Имеется словарь терминов используемых при проведении практических занятий.

Методические указания предназначены для студентов направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры, профиль подготовки «Городской кадастр».

УДК 332.3 (076.5)
ББК 65.281я7

© Удовенко И. Н., 2012
© ОГУ, 2012

Содержание

Введение	4
1 Материалы рабочей программы учебной дисциплины «Экономика землепользования»	5
2 Разделы учебной дисциплины «Экономика землепользования»	7
2.1 Раздел 1. Особенности землепользования	7
2.2 Раздел 2. Землеустройство как инструмент формирования экономически обоснованного землепользования	11
2.3 Раздел 3. Государственный земельный кадастр как экономико-правовая система функционирования объектов недвижимости	14
2.4 Раздел 4. Охрана земель. Экологические ограничения землепользования	16
2.5 Раздел 5. Особенности оценки земли	22
2.6 Раздел 6. Повышение эффективности использования городских земель ...	25
3 Оценочные средства для контроля успеваемости	31
3.1 Образцы тестов для проведения текущего контроля и контроля самостоятельной работы студентов	31
3.2 Вопросы для подготовки к дифференцированному зачету по дисциплине	45
4 Учебно-методическое обеспечение дисциплины	47
4.1 Основная литература	47
4.2 Дополнительная литература	47
4.3 Периодические издания	48
4.4 Нормативные правовые акты	48
4.5 Интернет-ресурсы	49
Приложение А Словарь терминов	51

Введение

Земля является основой государственности, национального самоопределения и функционирования всего хозяйственного комплекса страны, главным средством производства, пространственным базисом для всех отраслей.

В сфере недвижимости под словом земля понимается земельный участок. Земля как часть природы является основой жизнедеятельности человека. Как объект недвижимости, земля – это и средство производства, и предмет труда, так как в любой сфере деятельности человек в той или иной мере воздействует на нее. Совокупность этих двух качеств делает землю специфическим средством производства, функционирующим во всех отраслях народного хозяйства. Понятие земли, как источника благосостояния человека и объекта экономических отношений, является базовым в теории и практике недвижимости.

Экономическое значение земли проявляется на всех стадиях общественного материального производства и в иных сферах социальной деятельности.

К специфическим особенностям земельных ресурсов в населенных пунктах можно отнести то, что в отличие от других средств производства (объектов недвижимости) которые могут быть количественно увеличены, площадь территорий муниципальных образований (населенных пунктов) не может быть расширена. Постоянство площади земельной территории приводит к повышенному спросу на земельные участки.

Право на недвижимое имущество, как особый объект гражданского права, является очень важным институтом в современном российском обществе.

Характерным для правового режима недвижимости является особый порядок возникновения прав на это имущество, специальные требования, предъявляемые при изменении и прекращении права собственности и других вещных прав на объекты, порядок государственной регистрации.

При реализации права собственности возникает много проблем и вопросов, один из которых - величина стоимости объекта собственности. Вот почему сего-

дня стоимостная оценка собственности заняла важное место в рыночной системе хозяйствования.

Курс включает в себя шесть разделов, подробно раскрывающих правовую характеристику и оборот объектов недвижимости, особенности оценки и налогообложения, факторы, определяющие оптимальное использование земли и эффективность использования городских земель.

На лекциях излагаются основные теоретические положения, правовые точки зрения, классификации и проблемные положения действующего законодательства Российской Федерации.

На практических занятиях студенты применяют теоретические знания для решения конкретных практических задач.

1 Материалы рабочей программы учебной дисциплины «Экономика землепользования»

Цели освоения дисциплины (модуля):

Целью освоения дисциплины «Экономика землепользования» является формирование личного научного и практического мировоззрения в сфере экономики землепользования, а также развитие способности у бакалавров землеустройства принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Задачи дисциплины:

- усвоение основных понятий, связанных с экономикой землепользования;
- усвоение особенностей функционирования рынка недвижимости;
- рассмотрение правовых и финансовых аспектов экономики землепользования;

- изучение механизмов практического применения основных подходов к оценке земель и земельных участков.

Изучившие дисциплину должны:

Знать:

- основы, принципы и положения правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений, содержание норм и правил, гражданского, трудового, земельного, административного, природоресурсного права;

- основные теории и методы макро- и микроэкономики; экономическое планирование и прогнозирование;

Уметь:

- анализировать и оценивать социальную информацию; планировать и осуществлять свою деятельность с учетом результатов этого анализа;

Владеть:

- навыками письменного аргументированного изложения собственной точки зрения;

- навыками публичной речи, аргументации, ведения дискуссии и полемики, практического анализа логики различного рода рассуждений;

- навыками критического восприятия информации;

- навыками работы в коллективе.

Приобрести опыт:

- самостоятельного поиска ответов на важные вопросы современной экономики с учетом критериев социально-экономической эффективности, оценки рисков и возможных социально-экономических последствий.

Учебная дисциплина входит в раздел «Б1 Гуманитарный, социальный и экономический цикл. Вариативная часть» ФГОС-3 по направлению подготовки ВПО «Землеустройство и кадастры».

Дисциплина «Экономика землепользования» входит в раздел Б.1 «Гуманитарный, социальный и экономический цикл», вариативную часть. Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у обучающихся в результате освоения дисциплин ООП подготовки бакалавра землеустройства «Философия», «История», «Иностранный язык», «Экономика», «Право», «Теория управления», «Психология и педагогика», «Этика и эстетика», «Математика», «Земельное право», «Информатика». Данная дисциплина предшествует дисциплинам «Экология», «Методика научных исследований», «Математические модели в экономике», «Основы землеустройства», «Основы кадастра недвижимости».

При подготовке данных методических указаний использовалось действующее законодательство, комментарии ведущих специалистов, учебная экономическая и юридическая литература, труды отечественных ученых-правоведов.

2 Разделы учебной дисциплины «Экономика землепользования»

2.1 Раздел 1. Особенности землепользования

Содержание раздела: Земля как природный ресурс. Земля как экономическая категория. Земля (земельный участок) как объект недвижимости.

Наименование практических занятий №№ 1, 2: Основы экономики землепользования.

Вопросы для обсуждения:

1. Земля как пространственный базис деятельности и объект недвижимости.
2. Определение недвижимости, делимость и неделимость недвижимости.
3. Правовые основы операций с недвижимостью.
4. Право собственности и другие вещные права на землю.
5. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

6. Виды и характеристика сделок с недвижимостью.

7. Факторы, определяющие оптимальное использование земли.

Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение:

виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ.

Краткое содержание обсуждаемых вопросов:

В этом разделе необходимо изучить понятие недвижимости и объектов недвижимости, описываемых гражданским и земельным законодательством. Ознакомиться с основными операциями с недвижимым имуществом и рассмотреть особенности образования землепользований, как объектов недвижимого имущества, а также ознакомиться со способами распоряжения таким имуществом и видами сделок с ним.

Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 130) определяется, что к недвижимым вещам, недвижимому имуществу, недвижимости – (термины «недвижимость», «недвижимое имущество», «объекты недвижимости» используются как однопорядковые термины и применяются в зависимости от контекста), относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Таким образом, к отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что в свою очередь предполагает ее значительную стоимость. Вне связи с земельными участками недвижимые объекты теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене.

Вещное право определяется, как право, дающее лицу юридическую власть над вещью. Существуют следующие вещные права: право собственности (ст.

209); право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268); право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294); право оперативного управления имуществом (ст. 296); право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 274, 277).

Право собственности предполагает право владения, распоряжения и пользования объектов недвижимости в целях и пределах, не нарушающих права собственников, а также соблюдение ограничений (сервитутов). У собственника объекта недвижимости концентрируются все три названных правомочия. Но порознь (а иногда и все вместе) они могут принадлежать иному законному (титульному, опирающемуся на определенное юридическое основание – титул) владельцу объекта недвижимости, например арендатору. Последний не только владеет и пользуется объектом недвижимости собственника-арендодателя по договору с ним, но и вправе с его согласия сдать имущество в поднаем (субаренду), улучшить объект недвижимости, т.е. в известных рамках распорядиться им.

К основным признакам недвижимости относятся следующие:

1. Стационарность, неподвижность, прочная физическая связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, делающего его непригодным для дальнейшего использования.

2. Материальность. Недвижимость всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают, например, данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, о подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости.

3. Долговечность недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

Правовой статус земельного участка включает: целевое назначение; разрешенное использование; форму законного владения.

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей. Сделку характеризуют следующие признаки: волевые действия людей, правомерные действия, информированность, специальная направленность на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений.

В зависимости от числа участников, сделки бывают одно-, двух- и многосторонними. Односторонней является сделка, для совершения которой достаточно выражения воли одной стороны, например составление завещания, принятие наследства, объявление конкурса. Сделки могут быть возмездными и безвозмездными, действительными и недействительными, срочными и бессрочными.

Право собственности возникает у сторон с момента государственной регистрации перехода соответствующих прав, а не после исполнения обязательств по передаче объектов недвижимости.

Допускаются следующие виды сделок:

Купля-продажа. При этой сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости, где продавец обязуется передать объект недвижимости (земельный участок, здания, сооружения) в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену.

Мена. В этой сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект недвижимости в обмен на другой. Договор мены обязательно заключается в письменной форме и подписывается сторонами. Если объекты обмена признаются неравноценными, то сторона, цена объекта недвижимости которой ниже, должна оплатить разницу.

Дарение. В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому в собственность как объект недвижимости, так и имущественное право либо освобождение или обязательство освободить одаряемого от имущественных обязанностей. Ограничения сделки дарения: если объект недвижимости находится в совместной собственности, то дарение возможно только с

согласия всех его участников; для юридических лиц, если объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, дарение возможно только с согласия собственника объекта. Одаряемый вправе, в любое время до передачи ему объекта недвижимости, отказаться от него.

Рента. В этом виде сделки собственник объекта недвижимости передает его в собственность плательщику ренты, который обязуется в обмен на полученный объект недвижимости периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Причем получатель ренты лишается права собственности на объект недвижимости и приобретает право его залога. Если договор не удостоверен нотариально и не зарегистрирован, то сделка считается ничтожной. Рента обременяет объект недвижимости. В случае его продажи плательщиком ренты обязательства по договору переходят к покупателю объекта недвижимости.

Приватизация – это процесс перехода (передачи, продажи) государственного имущества в собственность юридических и физических лиц.

2.2 Раздел 2. Землеустройство как инструмент формирования экономически обоснованного землепользования

Содержание раздела: Земельные отношения, регулируемые землеустройством. Связь землеустроительной деятельности с земельными вопросами в различных отраслях экономики. Задачи, решаемые методами землеустройства, применительно к объектам недвижимости. Подготовка, оформление, согласование и утверждение землеустроительной документации.

Наименование практических занятий №№ 3, 4, 5: Формирование экономически обоснованного землепользования.

Вопросы для обсуждения:

1. Землеустройство как социально-экономическое явление.

2. Землеустроительная деятельность.
3. Земельные вопросы, решаемые в результате проведения землеустроительных работ.
4. Подготовка землеустроительной документации.
5. Оформление землеустроительной документации.
6. Согласование и утверждение землеустроительной документации.
7. Относительные характеристики ценности продуктивных земель.

Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение:

- регистрация прав на недвижимое имущество РФ: особенности и основные принципы.

Краткое содержание обсуждаемых вопросов:

Земельные отношения выражают взаимодействие органов государственной власти, местного самоуправления, юридических лиц и граждан по поводу владения, распоряжения и пользования земельными участками либо по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Субъектами правовых земельных отношений являются граждане юридические лица РФ, субъекты РФ, муниципальные образования.

Объектами земельных отношений выступают земельный участок в целом в определенных границах фиксированной площади и местоположения, земельные доли (паи) и права на них.

Земельные отношения включают в себя установленные земельным законодательством: порядок предоставления или изъятия земельного участка; права и обязанности землепользователя; налогообложение, плату за землю; санкции за нарушение земельного законодательства.

Землеустройство – система мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и установлению на местности границ объектов землеустройства.

Под землеустроительным процессом понимается общий порядок выполнения отдельных землеустроительных действий. Он состоит из следующих взаимосвязанных и последовательных стадий: возбуждение ходатайства о проведении землеустроительного действия; подготовительные работы к составлению проекта землеустройства; составление проекта землеустройства и его утверждение; перенесение проекта на натуру (местность); оформление и выдача землеустроительных материалов и документов; осуществление авторского надзора за выполнением проекта землеустройства собственниками земли, землевладельцами, землепользователями и арендаторами.

Землеустроительная документация – это документы, полученные в результате проведения землеустройства: генеральная схема землеустройства территории РФ; схемы землеустройства территорий субъектов РФ; схемы землеустройства муниципальных и других административно-территориальных образований; схемы использования и охраны земель; проекты территориального землеустройства; материалы межевания объектов землеустройства; карты (планы) объектов землеустройства; проекты внутрихозяйственного землеустройства; проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления и других негативных воздействий; материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель; тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Объекты землеустройства - территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон.

Основаниями для проведения землеустройства являются: решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства; договоры о проведении землеустройства; судебные решения.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в следующих случаях: изменения границ объектов землеустройства; 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.

Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.

2.3 Раздел 3. Государственный земельный кадастр как экономико-правовая система функционирования объектов недвижимости

Содержание раздела: Земельный кадастр, как система регистрации земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости. Количественный учет земель. Цели проведения кадастровой оценки. Современное информационное обеспечение земельно-кадастровой информацией.

Наименование практических занятий №№ 6, 7: Система учета и регистрации землепользований.

Вопросы для обсуждения:

1. Государственный земельный кадастр как экономико-правовая система функционирования объектов недвижимости.
2. Земельный кадастр, как элемент системы учета и регистрации землепользований.
3. Количественный и качественный учет землепользований.
4. Использование результатов кадастровой оценки земель и земельных участков.

Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение:

- особенности кадастрового учета сведений о ранее учтенных земельных участках, осуществляемого на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет земельного участка или государственную регистрацию права на земельный участок.

Краткое содержание обсуждаемых вопросов:

Одним из основных направлений управления земельными ресурсами является кадастровое деление территории РФ.

Существуют три основных типа кадастров: правовой – запись сведений необходимых для регистрации прав на объекты недвижимости; фискальный – запись стоимости объектов недвижимости и информации, необходимой для налогообложения; многоцелевой – объединение правовой и фискальной систем.

На рынке недвижимости в качестве товара выступают права на объекты недвижимости, поэтому для его функционирования необходимо юридически оформить объект недвижимости. Это означает создание на каждый объект недвижимости кадастрового дела с последующей государственной регистрацией прав на него.

Государственная кадастровая оценка земли - это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Основной целью проведения работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации является создание налоговой базы для исчисления земельного налога.

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

проводится с учетом ценового зонирования территории, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. Учитываются факторы сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границы кадастровых районов или кадастровых кварталов.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения не реже одного раза в 5 лет.

В основе методик определения кадастровой стоимости заложен удельный показатель кадастровой стоимости земель - расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади (1 м²) той или иной категории земель в целом или кадастрового квартала в составе категории земель по видам функционального использования земель.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с Методическими рекомендациями (указаниями), утвержденными для всех категорий земель.

Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в Государственный земельный кадастр.

2.4 Раздел 4. Охрана земель. Экологические ограничения землепользования

Содержание раздела: Система мероприятий, направленных на рациональное и целевое использование земель. Возмещение убытков от загрязнения земель и ухудшения их качества как объекта недвижимости.

Наименование практических занятий №№ 8, 9: Мероприятия, направленные на рациональное и целевое использование земель.

Вопросы для обсуждения:

1. Основные методы определения размеров убытков.
2. Способы возмещения убытков.
3. Порядок оформления документов о возмещении убытков.
4. Мероприятия, направленные на рациональное и целевое использование земель.

Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение:

- мероприятия по охране земель, действия по экономии ценных и продуктивных угодий.

Краткое содержание обсуждаемых вопросов:

Согласно статье 42 Земельного Кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом, федеральными законами.

Гражданско-правовая ответственность заключается в том, что юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений, а также в том, что приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, сносе зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Согласно ст. 62 Земельного Кодекса РФ, убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода.

Содержание убытков, причиненных в результате земельного правонарушения, составляют расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Убытки могут выражаться в порче земли, утрате возможности ее обработки и использовании в определенных целях. Под неполученным доходом (упущенной выгодой) обычно понимается стоимость продукции, которую потерпевший получил бы со своего участка, если бы его имущественные права не были нарушены.

Возмещение ущерба (вреда) при земельных правонарушениях может быть осуществлено в двух формах: в денежном выражении или в натуре. Право выбора того или другого способа возмещения вреда принадлежит потерпевшей стороне. Однако суд может предложить свой вариант разрешения спора и в соответствии с ним принять решение.

Для определения размера потерь используются планово-картографические материалы, данные почвенных обследований, земельного кадастра и мониторинга земель. Размеры потерь, связанные с изъятием земель, определяются на стадии

предварительного согласования места размещения объекта с уточнением при предоставлении земель. Если потери дополнительно выявились в период строительства или после введения в действие объекта, то они определяются на основании фактического отрицательного воздействия объекта на качество прилегающих земель.

Размер убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, определяется по соглашению сторон и рассчитывается в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми компетентными государственными органами Российской Федерации. При этом споры, связанные с определением размера убытков, рассматриваются в судебном порядке. Определение размера убытков, причиненных землепользователям и землевладельцам изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

Правовое обеспечение рационального использования земель осуществляется с помощью следующего комплекса правовых мероприятий:

1. Стимулирование целевого использования земельного участка собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами, выражающееся в следующих аспектах:

- а) платности землепользования и природопользования, которая предусмотрена как для всех природных объектов (ст. 20 Закона «Об охране окружающей природной среды»), так и для земель конкретно (Закон «О плате за землю»), где предусмотрены ставки земельного налога, арендная плата и нормативная цена земли;

Плата за землю является наиболее значимым экономико-правовым стимулом, побуждающим землепользователей, во-первых, не приобретать излишние площади земель в собственность, пользование или аренду, во-вторых, использо-

вать приобретенные земельные участки наиболее рационально, т.к. использовать их иначе является просто невыгодным.

б) применением льгот и преимуществ к землепользователям, рационально использующим землю;

Например, применение налогового стимулирования для граждан, впервые осваивающих земельный участок для ведения крестьянского хозяйства; установление надбавок за экологически чистую продукцию, выращенную на рационально используемом сельскохозяйственном угодье.

в) применением невыгодных правовых последствий к лицам, осуществляющим нерациональное использование земель;

Например, не использование земельного угодья в течение более трех лет, если законом не установлен более длительный срок, влечет за собой возможность изъятия этого участка у собственника.

2. Устранение причин и условий, способствующих нерациональному использованию земель. Под этим правовым способом можно понимать:

а) установление государственной разрешительной системы предоставления и изъятия земель, совершения сделок с земельными участками и так далее;

В частности, государственной регистрации подлежат как права на участок (ст. 131 ГК), так и сделки с землей (ст. 164 ГК); под страхом наказания запрещается приступать к пользованию земельным участком, на которое не имеется специального решения уполномоченного на то государственного или муниципального органа, а также, если не совершен отвод границ земельного участка в натуре и так далее.

б) установление научно обоснованных расчетов последствий использования земель, позволяющих уже на стадии предоставления земельных участков в пользование предотвратить нерациональное их использование в будущем;

В частности, ст. 11 Федерального закона «Об экологической экспертизе» позволяет выявить несовершенства в проекте строительства объекта, которое может повлечь нерациональное использование земельного участка в будущем (повышенное антропогенное загрязнение и тому подобное).

в) установление необходимости согласования отводов земельного участка с соответствующими государственными службами;

Например, в ходе осуществления землеотводного процесса заинтересованные в отводе земельного участка лица должны получить письменно заверенные согласования с представителями органов санитарно-эпидемиологического надзора (Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»), с представителями пожарной службы (Федеральный закон «О пожарной безопасности») и др., что позволяет специалистам этих служб уже на стадии отвода устранить недостатки, которые могут послужить нерациональному использованию земли.

3. Установление правовой возможности оперативного пресечения нерационального использования земельных участков. Например, возможности прекратить финансирование строящегося сооружения, если расположение строительства произведено неправильно.

Это пресечение может быть обеспечено, во-первых, предоставлением соответствующих полномочий государственным контрольным службам. Во-вторых, такому пресечению может способствовать любой гражданин в силу наличия у него конституционного права на обращение в любые государственные органы, вплоть до международных в установленном законом порядке (ст. 33, 46 Конституции РФ), что позволяет ему требовать принятия мер по устранению нарушений в использовании земель.

4. Установление правовой возможности устранения нарушений правил рационального использования земель и восстановления положения в использовании земель. В частности, в случае отступления без надлежащего разрешения от проекта внутрихозяйственного землепользования виновные в этом лица несут наказание (ст. 53 Кодекса об административных правонарушениях) и обязаны восстановить допущенную ломку этого проекта (размещение угодий, прокладку дорог и т.д.).

Немалым стимулирующим правовым средством является правило, по которому самовольный застройщик обязан привести земельный участок в прежнее состояние за свой счет без компенсации понесенных затрат.

2.5 Раздел 5. Особенности оценки земли

Содержание раздела: Основные положения оценки земельных участков. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Методы оценки земель.

Наименование практических занятий №№ 10, 11: Особенности оценки земли

Вопросы для обсуждения:

1. Кадастровая оценка.
2. Особенности оценки земли и земельных участков.
3. Оценка массовая и единичных объектов.
4. Результаты оценки городской территории.
5. Методы оценки земель.
6. Принципы оценки недвижимости в зависимости от рыночной среды.
7. Сбор и анализ информации для оценки недвижимости.
8. Основные принципы оценки объектов недвижимости.

Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение:

- методы оценки земли; ипотечное кредитование как механизм решения социальных проблем; природно-экологическая характеристика оцениваемых населенных пунктов.

Краткое содержание обсуждаемых вопросов:

Государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Законом об оценочной деятельности установлен следующий порядок проведения государственной кадастровой оценки:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки. Исполнитель: Росреестр (до 2013 года); Исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, орган местного самоуправления.

2. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Исполнитель: ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

3. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости. Исполнитель: исполнитель работ по определению кадастровой стоимости.

4. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости. Исполнитель: саморегулируемая организация оценщиков.

5. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости. Исполнитель: Исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, орган местного самоуправления.

6. Опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости. Исполнитель: Исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, орган местного самоуправления.

7. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Исполнитель: ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

8. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Исполнитель: Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости; Арбитражный суд.

9. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик. Исполнитель: ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

В настоящее время существует несколько десятков методик рыночной оценки объектов недвижимости, которые сгруппированы в основные подходы: затратный, доходный и сравнительный. Для массовой оценки объектов недвижимости наиболее применим последний, так как этот подход дает весьма точные результаты при определении стоимости. Для объектов коммерческого назначения главным является доходный подход, а затратный подход предпочтителен для объектов нового строительства.

Затратный подход предусматривает оценку полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемого объекта недвижимости за вычетом стоимости физического, морального и экономического износа. К полученной величине добавляют рыночную стоимость земельного участка как незастроенного.

Доходный подход (в отличие от сравнительного и затратного) направлен на получение данных об объекте недвижимости с точки зрения инвестора. При применении доходного подхода основой для расчетов служит доход, который, как предполагается, может принести объект недвижимости в будущем при его использовании в коммерческих целях. Основой данного подхода является определение текущей стоимости будущих доходов, которые может получить собственник объекта недвижимости при коммерческом использовании оцениваемой недвижимости. Доходный подход заключается в перерасчете потоков будущих доходов в их текущую стоимость.

Сравнительный подход основан на анализе рыночных продаж и используется для оценки большинства объектов недвижимости в рыночной экономике. Он базируется на легкодоступной для оценщика рыночной информации и позволяет

получить простое, логически обоснованное суждение о цене объекта недвижимости. Этот подход основан на принципе замещения, который гласит: при наличии нескольких товаров или услуг схожей пригодности тот из них, который имеет самую низкую цену, пользуется наибольшим спросом и имеет самое широкое распространение.

Основные методы оценки

1. Метод прямой капитализации используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся доходы. В основе данного метода лежит определение ставки капитализации (коэффициента капитализации), учитывающей как чистую прибыль от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, так и возмещение капитала, затраченного на его приобретение.

2. Метод дисконтированных денежных потоков предполагает установление продолжительности получения дохода от объекта недвижимости, прогнозирование величины денежных потоков; определение ставки дисконтирования. Применяется, когда динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер.

3. Метод техники остатка предполагает капитализацию дохода, который относится только к одной из составляющих вложенных в объект недвижимости средств, тогда как стоимость других составляющих известна.

2.6 Раздел 6. Повышение эффективности использования городских земель

Содержание раздела: Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Факторы, определяющие оптимальное использование земли. Факторы, оказывающие противоположное влияние на ценность земельных участков. Использование результатов оценки городской территории.

Наименование практических занятий № 12: Эффективность использования городских земель.

Вопросы для обсуждения:

1. Виды стоимости объектов недвижимости.
2. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
3. Положения о налогообложении недвижимости.
4. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.

Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение:

- оценка эффективности использования городских земель;
- методики оценки эффективности использования земель.

Краткое содержание обсуждаемых вопросов:

Виды стоимости объектов недвижимости:

Рыночная стоимость (стоимость при обмене) – наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость является объективной, независимой от желания отдельных участников рынка недвижимости и отражает реальные экономические условия, складывающиеся на этом рынке.

Стоимость объекта при существующем использовании (потребительская стоимость) – стоимость объекта, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования. Отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника.

Потребительская стоимость является субъективной, зависимой от потребностей конкретного участника рынка недвижимости.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях. Понятие «инвестиционная стоимость» сходно с понятием «стоимость в использовании», но отражает ценность объекта недвижимости для конкретного инвестора, который собирается купить объект или вложить в него финансовые средства. Для инвестора важны такие факторы, как риск, масштабы и стоимость финансирования, будущее повышение или снижение стоимости объекта и т.д.

Восстановительная стоимость – стоимость объекта, определяемая в текущих ценах как нового (без учета накопленного) износа и соотнесенная к дате оценки. Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта (восстановительная стоимость) – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта. При этом воспроизводятся тот же моральный износ объекта и те же недостатки (достоинства) в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных проектных нормативов и прогрессив-

ных материалов и конструкций, а также современного оборудования объекта недвижимости.

Полная восстановительная стоимость – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости. В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику.

Стоимость объекта для целей налогообложения – стоимость объекта, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

Стоимость объекта с ограниченным рынком – стоимость объекта, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров. Данный вид стоимости определяется на основе либо восстановительной стоимости, либо стоимости замещения.

Ликвидационная стоимость объекта – стоимость объекта в случае, если объект должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Срок экспозиции объекта – период времени, начиная с момента представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта до момента совершения сделки с ним.

Утилизационная стоимость объекта – стоимость объекта, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта.

Страховая стоимость – стоимость для целей страхования, рассчитываемая на основе либо полной восстановительной стоимости, либо стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения (или разрушения). На базе страховой стоимости объекта определяются страховые суммы, выплаты и проценты.

Залоговая стоимость – стоимость для целей кредитования, рассчитываемая на основе либо рыночной, либо ликвидационной стоимости.

Современные принципы налогообложения недвижимого имущества:

Всеобщность - каждое лицо должно уплачивать установленные законом налоги и сборы.

Справедливость и дифференциация - уровень налоговых ставок должен учитывать фактические возможности налогоплательщика, исходя из стоимости его недвижимого имущества.

Обязательность - поскольку любое государство не может существовать без налогов, то уплата их неизбежна. При этом для каждого налогоплательщика должно быть выгоднее платить, чем не платить налоги.

Равенство - перед налогом все равны. Налоги и сборы не могут быть дискриминационными и применяться различно, исходя из политических, идеологических, этнических, конфессиональных и иных аналогичных различий между налогоплательщиками; недопустима дифференциация ставок налогов и сборов, а также льгот в зависимости от формы собственности, гражданства физических лиц и места происхождения капитала.

Экономичность - все налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не препятствовать гражданам в реализации своих конституционных прав.

Законность - установление, изменение или отмена соответствующих налогов и сборов возможны только на основе законодательства РФ, субъектов РФ и нормативных актов представительных органов местного самоуправления. Не предусмотренные НК РФ налоги и сборы не подлежат уплате.

Удобство и простота - нормативные акты о налогах и сборах должны быть четко сформированы, чтобы каждый точно знал, какие налоги, когда и в какой сумме он должен платить.

Системность - по каждому налогу должны быть определены: налогоплательщик и объект налогообложения; налоговая база и налоговый период; налоговая ставка и порядок исчисления налога; порядок и сроки уплаты налога; налоговые льготы в необходимых случаях.

Гибкость - налоговая система должна легко адаптироваться к изменениям экономических условий и общественным потребностям, обеспечивать перераспределение ВВП и быть эффективным инструментом государственной экономической политики.

Защита налогоплательщика - все неустранимые сомнения, противоречия и неясности налоговых актов трактуются в пользу налогоплательщика. Законодательные акты, ухудшающие положение налогоплательщика, не имеют обратной силы. Законы и акты, новые налоги и (или) сборы вступают в силу не ранее 1 января следующего года после года их принятия.

Система налогов и сборов РФ - это совокупность определенным образом сгруппированных и взаимосвязанных друг с другом налогов и сборов, взимание которых предусмотрено российским налоговым законодательством.

Бюджетная система России включает три уровня: федеральный бюджет; бюджеты субъектов РФ и местные бюджеты (бюджеты муниципальных образований).

Система налогов и сборов РФ также состоит из трех уровней трех подсистем более низкого порядка: подсистемы федеральных налогов и сборов; подсистемы региональных налогов и сборов; подсистемы местных налогов и сборов.

По критерию принадлежности к одной из этих подсистем налоги и сборы РФ делятся на три вида: федеральные налоги и сборы; региональные налоги и сборы; местные налоги и сборы.

Основное отличие этих видов налогов и сборов заключается не в бюджете, в который они зачисляются, а в том, на какой территории эти налоговые платежи вводятся и взимаются.

Федеральные налоги и сборы должны устанавливаться НК РФ (установленные до его введения в действие, то есть до 1 января 1999 года - продолжают взиматься, поскольку это не противоречит части первой НК РФ) и обязательны к уплате на территории всей страны.

Региональные налоги и сборы (налоги и сборы субъектов РФ) вводятся представительными (законодательными) органами власти субъекта РФ и взимаются на территории соответствующего субъекта Федерации, в котором введен данный налог или сбор.

Местные налоги и сборы устанавливаются и вводятся на соответствующей территории представительным органом местного самоуправления и обязательны к уплате на территории этого муниципального образования.

3 Оценочные средства для контроля успеваемости

3.1 Образцы тестов для проведения текущего контроля и контроля самостоятельной работы студентов

1. Развитие, которое можно обеспечить, инвестируя всю ренту от природных ресурсов, определяемую как разность между рыночной ценой ресурса и предельными издержками его добычи, в воспроизводимый капитал – это:

- а) устойчивое развитие;
- б) экстенсивное развитие;
- в) интенсивное развитие;
- г) экономическое развитие.

2. Валовые накопления, показывающие реальные темпы изменения национальных сбережений: валовой национальный доход, потребление (общественное и частное), амортизация произведенных активов (потребление физического капитала или обесценивание основных фондов), истощение природных ресурсов (рента), расходы (государства) на образование – это показатели:

- а) истинных сбережений;
- б) естественных сбережений;

- в) истинных потреблений;
- г) настоящих сбережений.

3. Установленное законом или предусмотренное договором право частичного пользования земельным участком и строениями со стороны лиц, не являющихся их собственниками, но вынужденных прибегать к такому пользованию вследствие объективных обстоятельств – это:

- а) рабство;
- б) сервитут;
- в) подчиненность;
- г) зависимость.

4. Объект оценки обладает стоимостью только в том случае, если может быть использован для удовлетворения определенных потребностей правообладателя, так гласит:

- а) принцип замещения;
- б) принцип вклада;
- в) принцип ожидания;
- г) принцип полезности.

5. В результате инвестиций, должен быть получен доход, остающийся после покрытия издержек – означает:

- а) принцип изменения;
- б) принцип сбалансированности;
- в) принцип вклада;
- г) принцип зависимости.

6. Различные факторы внешней среды оказывают влияние на стоимость объекта так гласит:

- а) принцип вклада;

- б) принцип зависимости;
- в) принцип изменения;
- г) принцип сбалансированности.

7. Риски соответствуют следующим видам стоимостей:

- а) страховая стоимость;
- б) портфельная стоимость;
- в) себестоимость;
- г) залоговая стоимость.

8. Методы оценки стоимости земельных участков имеют следующую специфику:

- а) выбор методов (одного и нескольких) и принципов оценки; местоположения земельного участка; стоимость участка исчисляется в движении;
- б) необходимо учитывать виды стоимости;
- в) стоимость полного права собственности, стоимость доли, стоимость аренды или при условии ограничений в использовании;
- г) стоимость участка зависит от изменений в экономике страны.

9. Федеральная собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальная собственность – это:

- а) публичная собственность;
- б) личная собственность;
- в) индивидуальная собственность;
- г) сервитут.

10. Тезис: «Землю необходимо продать как можно дороже!»:

- а) с позиции защиты государственных интересов;
- б) с позиции защиты интересов предпринимателей;
- в) с позиции защиты интересов общества;

г) с позиции защиты интересов отдельных групп населения.

11. Тезис: «Землю необходимо продать как можно дешевле, а лучше отдать бесплатно!»:

а) с позиции защиты государственных интересов;

б) с позиции защиты интересов предпринимателей;

в) с позиции защиты интересов общества;

г) с позиции защиты интересов отдельных групп населения.

12. Действующий порядок определения выкупной цены, установленный Законом о введении в действие Земельного кодекса, установил уровень выкупных цен в размере:

а) от 3 до 30-кратного размера ставки земельного налога;

б) от 3 до 300-кратного размера ставки земельного налога;

в) от 30 до 300-кратного размера ставки земельного налога;

г) от 1 до 30-кратного размера ставки земельного налога.

13. Установление выкупной цены с помощью некоего нормативного подхода, основанного на величине ставки земельного налога, является:

а) решающим задачи эффективного использования находящихся в государственной собственности земельных ресурсов;

б) основным путем, решающим задачи эффективного использования находящихся в государственной собственности земельных ресурсов;

в) тупиковым путем, не решающим задач эффективного использования находящихся в государственной собственности земельных ресурсов;

г) единственным путем, решающим задачи эффективного использования находящихся в государственной собственности земельных ресурсов.

14. Чтобы найти баланс интересов сторон приватизационного процесса (государства и предпринимательства) необходимо:

- а) предоставление рассрочки платежа при выкупе земельного участка по стоимости, приближенной к уровню рыночных цен;
- б) эмиссия акций и облигаций;
- в) продажа излишков земли;
- г) акционирование в сфере земельных отношений.

15. Система комплексных мер, закрепленных законодательными актами, нормативными, инструктивными и методическими документами подхода к установлению порядка и условий выкупа земельных участков должна быть подкреплена соответствующим инфраструктурно-институциональным обеспечением рынка, основой которого должны стать:

- а) устоявшиеся кредитные организации;
- б) небанковские организации нового типа;
- в) небанковские кредитные организации нового типа;
- г) финансово-промышленные группы.

16. В экономике в широком смысле слова под этим подразумевают все природные ресурсы и связанные с ними блага, которые не созданы человеком, а дарованы Природой:

- а) земля;
- б) природные ресурсы;
- в) земельные ресурсы;
- г) ресурсы.

17. Ренту как "произведение природы, которое остается за вычетом и возмещением всего того, что можно считать произведением человека" определял:

- а) Ж. Бодо;
- б) А. Смит;

- в) Ж.Б. Сей;
- г) Д. Риккардо.

18. Теорию ренты, которая основывалась на концепции разного качества земельных участков, обусловленного их производительной силой разработал:

- а) И.Г. фон Тюнен;
- б) А. Смит;
- в) Ж.Б. Сей;
- г) Д. Риккардо.

19. Для обоснования систем ведения сельского хозяйства развил теорию ренты, возникающей вследствие разного местоположения земельных участков, и установил ее зависимость от расстояния до рынка:

- а) Ж.Б. Сей;
- б) Д. Риккардо;
- в) И.Г. фон Тюнен;
- г) А. Смит.

20. Рента рассчитывается по следующей формуле:

- а) $R = (P - C) \times Q$;
- б) $R = (P - C)$;
- в) $V = R/e$;
- г) $R = (P - Q) \times C$.

21. Для оценки любых природных ресурсов и земельных участков, в том числе и застроенных, применяется следующая формула:

- а) $V = P - C$;
- б) $V = R/e$;
- в) $R = (P - Q) \times C$;
- г) $V = (P - C) \times Q$.

22. Одним из условий измерения ренты являются:

- а) правовые рамки по использованию природных ресурсов, установленные в интересах общества;
- б) правовые рамки по использованию природных ресурсов, установленные в интересах индивидуума;
- в) правовые рамки по использованию природных ресурсов, установленные в интересах государства;
- г) правовые рамки по использованию природных ресурсов, установленные в интересах предпринимательства.

23. Одним из условий получения объективного значения ренты является:

- а) создание рынка прав пользования материальными ресурсами;
- б) создание рынка прав пользования природными ресурсами;
- в) создание рынка прав пользования трудовыми ресурсами;
- г) создание рынка прав пользования экономическими ресурсами.

24. Устойчивость обеспечивается выполнением равенства:

- а) $СК = K_B - K_P + K_C$;
- б) $СК = K_B + K_P - K_C$;
- в) $СК = K_B + K_P + K_C$;
- г) $СК = K_B - K_P - K_C$.

25. Предполагаемая ранее в качестве основной задача оценщика получить одним или несколькими методами стоимость объекта недвижимости (бизнеса, ценных бумаг и др.) замещается необходимостью:

- а) определения наиболее эффективного использования одного или нескольких видов капитала на основе экспертной оценки оборота стоимости в различных сферах экономики;

б) определения наиболее эффективного использования одного или нескольких видов собственности на основе оборота стоимости в различных сферах экономики;

в) определения наиболее эффективного использования нескольких видов собственности на основе оценки оборота стоимости в различных сферах экономики;

г) определения эффективного использования одного вида капитала на основе экспертной оценки оборота стоимости в различных сферах экономики.

26. Настоящий период времени характеризуется двумя крупными событиями:

а) массовое изменение формы собственности; развитие ипотеки земли, оборот сельскохозяйственных земель на основе выделения паев в натуре;

б) выкуп земельных участков и передел собственности;

в) развитие ипотеки земли и оборот сельскохозяйственных земель;

г) передел собственности и оборот сельскохозяйственных земель на основе выделения паев в натуре.

27. К упорядочению ограниченных форм использования права, оценка стоимости права аренды в различных вариантах, оценка стоимости сервитутов, оценка стоимости нарушенных земель и многих других форм стоимости приведет:

а) выкуп земельных участков;

б) развитие ипотеки;

в) разграничение форм собственности;

г) выделение земельных паев.

28. При определении условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, необходимо:

- а) обеспечить баланс правовых интересов государства и предприятий;
- б) обеспечить интересы государства;
- в) обеспечить интересы предприятий;
- г) обеспечить баланс имущественных интересов государства и предприятий.

29. Выкуп земельных участков по стоимости, близкой к уровню рыночных цен, значительно повысит капитализацию хозяйствующих субъектов, что явится дополнительным условием:

- а) для увеличения ВВП;
- б) для снижения инфляции;
- в) для увеличения количества природных ресурсов;
- г) для увеличения доходов населения.

30. Рост числа предприятий, готовых осуществить выкуп земельных участков на условиях длительной рассрочки, создаст предпосылки для ускорения темпов:

- а) роста производства;
- б) социально-экономического развития;
- в) приватизации земельной недвижимости;
- г) приватизации.

31. На основе обязательств, возникающих у покупателей по договорам купли-продажи земельного участка с условием рассрочки (отсрочки) платежа, формируются новые финансовые инструменты, которые передаются в рыночный оборот:

- а) «земельные» векселя;

- б) «подземные» векселя;
- в) «земельные» акции;
- г) «поземельные» векселя.

32. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе:

- а) ренты;
- б) капитализации расчетного рентного дохода;
- в) капитализации зданий и сооружений;
- г) рентного подхода.

33. Среди задач, связанных с внедрением результатов земельно-оценочных работ, необходимо отдельно выделить задачу:

- а) построения системы экономических результатов кадастровой оценки земель;
- б) внедрения системы экономического анализа кадастровой оценки земель;
- в) построения и внедрения системы государственной кадастровой оценки земель;
- г) построения и внедрения системы экономического анализа результатов государственной кадастровой оценки земель.

34. Экспертные системы в сфере городских земельно-имущественных отношений связаны:

- а) с геоинформационными технологиями современного городского землеустройства, земельного и градостроительного кадастра;
- б) с информационными технологиями современного градостроительного кадастра;
- в) с технологиями современного городского землеустройства;

г) с географическими особенностями современного земельного и градостроительного кадастра.

35. Все данные ГИС можно разделить на два класса:

- а) позиционные и координатные данные;
- б) непозитивные и неатрибутивные данные;
- в) позиционные (координатные) данные и атрибутивные данные;
- г) координатные данные и антикоординатные данные.

36. Залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю) представляет собой:

- а) ипотека;
- б) рента;
- в) ссуда;
- г) кредит.

37. Залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им признается:

- а) закладной;
- б) ипотекой;
- в) займом;
- г) кредитом.

38. Заемщики (физические лица), продавцы жилья (физические и юридические лица), банки, риэлтерские фирмы, страховые компании, инвесторы, оценщики, нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства и т.п. — это:

- а) содержание закладной;
- б) система ипотеки;
- в) основные участники ипотечной сделки;

г) субъекты заемного договора.

39. Во избежание злоупотреблений существует обязательное условие прекращения ипотеки:

а) проверка законности последовательного перехода из рук в руки всех прав по закладной;

б) проверка законности ипотечного кредита;

в) проверка законности закладной;

г) проверка законности договора купли-продажи.

40. Установить личность и проверить адекватность и дееспособность заемщика (физического лица), оценить, насколько он осознает правовые последствия совершаемых им действий:

а) задача налоговых служб;

б) задача кадастрового бюро;

в) задача заемщика;

г) задача нотариуса.

41. Цена за использование земли и других природных ресурсов, предложение которых ограничено по причине их невозпроизводимости – это:

а) рента;

б) залог;

в) ипотека;

г) кредит.

42. Платежи владельцам факторов производства, превышающие альтернативную стоимость этих факторов называют:

а) природной рентой;

б) искусственной рентой;

в) экономической рентой;

г) дифференцированной рентой.

43. Определенная сумма, которую земельный собственник получает от арендатора-предпринимателя, взявшего земельный участок во временное пользование за арендную плату – это:

- а) абсолютная рента;
- б) земельная рента;
- в) природная рента;
- г) экономическая рента.

44. Результатом монополии частной собственности на землю со стороны определенного класса общества является:

- а) абсолютная рента;
- б) дифференциальная рента;
- в) природная рента;
- г) рента.

45. Разница между общественной и индивидуальной стоимостью сельскохозяйственной продукции, наиболее распространенной формой земельной ренты является:

- а) абсолютная рента;
- б) монопольная рента;
- в) экономическая рента;
- г) дифференциальная рента.

46. Особая форма земляной ренты, которая появляется при монопольных ценах на исключительно редкие и невозпроизводимые в других местах земельные продукты и полезные ископаемые – это:

- а) природная рента;
- б) исключительная рента;

- в) монопольная рента;
- г) строительная рента.

47. Рента, характеризующаяся преобладающим влиянием, очевидной и полнейшей пассивностью собственника, преобладанием монопольной цены во многих случаях – это:

- а) лесная рента;
- б) строительная рента;
- в) горная рента;
- г) земельная рента.

48. Установленными формами платы за землю являются:

- а) ежегодный земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли;
- б) ежегодный земельный налог;
- в) арендная плата;
- г) нормативная цена земли.

49. Землевладельцы, землепользователи (кроме арендаторов) и собственники земли на территории Российской Федерации выступают:

- а) пользователями ренты;
- б) заемщиками;
- в) субъектами ипотеки;
- г) плательщиками (субъектами) земельного налога.

50. Договор ренты подлежит:

- а) нотариальному удостоверению;
- б) налоговому удостоверению;
- в) судебному удостоверению;
- г) не удостоверяется.

Ключ к тесту: 1. а) 2. а) 3. б) 4. г) 5. в) 6. б) 7. а), б), г) 8. а) 9. а) 10. а) 11. б) 12. а) 13. в) 14. а) 15. в) 16. а) 17. б) 18. г) 19. в) 20. а) 21. б) 22. а) 23. б) 24. в) 25. а) 26. а) 27. в) 28. г) 29. а) 30. в) 31. а) 32. б) 33. г) 34. а) 35. в) 36. а) 37. б) 38. в) 39. а) 40. г) 41. а) 42. в) 43. б) 44. а) 45. г) 46. в) 47. б) 48. а) 49. г) 50. а)

3.2 Вопросы для подготовки к дифференцированному зачету по дисциплине

1. Недвижимость. Определение недвижимости. Состав и классификация объектов недвижимости.

2. Особенности недвижимости как товара. Стоимость и цена объектов недвижимости.

3. Объекты и субъекты оценки. Необходимость и цели оценки стоимости недвижимости.

4. Вещные права, предусмотренные действующим законодательством. Право собственности. Субъекты права.

5. Сделка. Виды и характеры сделок с недвижимостью их особенности. Порядок государственной регистрации сделок с недвижимостью.

6. Определение стоимости недвижимости. Виды стоимости недвижимости и их использование.

7. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

8. Основные группы принципов оценки недвижимости и их взаимосвязь.

9. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.

10. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях производителя.

11. Принципы оценки недвижимости, обусловленные рыночной средой.

12. Подходы к определению стоимости объекта недвижимости. Выбор метода оценки недвижимости.

13. Процесс оценки недвижимости и его этапы.
14. Виды и методы управления недвижимостью. Структура системы управления недвижимостью.
15. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
16. Принцип управления недвижимостью
17. Принцип управления собственностью территориально-хозяйствующих органов.
18. Критерии эффективности управления недвижимостью.
19. Методы оценки рыночной стоимости участков земли при оценке недвижимости затратным (имущественным) подходом.
20. Регистрация прав на недвижимое имущество – основа экономических отношений и управления.
21. Отнесение материальных объектов к недвижимым.
22. Виды сделок с объектами недвижимости.
23. Особенности сделок с предприятием (земельно-имущественным комплексом).
24. Аренда объектов недвижимости.
25. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
26. Целевое назначение земель в РФ.
27. Зонирование земель и городское пространство.
28. Государственный земельный кадастр.

4 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

4.1 Основная литература

Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости: учеб. для вузов / В. А. Горемыкин.- 6-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2010. - 883 с. - (Основы наук). - Библиогр. : с. 879-880. - ISBN 978-5-9916-0252-5. - ISBN 978-5-9692-0581-9.

Марченко, А. В. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / А. В. Марченко.- 3-е изд., перераб. и доп. - Ростов-на-Дону : Феникс, 2010. - 352 с. - (Высшее образование). - Прил.: с. 284-331. - Библиогр.: с. 332-335. - ISBN 978-5-222-16781-6.

4.2 Дополнительная литература

Владимиров, В. В. Экономика недвижимости: учеб.-метод. пособие для вузов / В. В. Владимиров, М. Г. Лапаева . - Оренбург : ГОУ ОГУ, 2006. - 109 с. - Библиогр. : с. 108. - ISBN 5-7410-0532-9.

Симионов, Ю. Ф. Экономика недвижимости: учеб. пособие для студ. экон. вузов / Ю. Ф. Симионов, Л. Б. Домрачев. - Ростов-на-Дону : МарТ, 2009. - 224 с. - (Экономика и управление). - Прил.: с. 119-217. - Библиогр.: с. 218-220. - ISBN 5-241-00371-1.

Экономика недвижимости : учебник / под ред. О. С. Белокрыловой ; Юж. федер. ун-т. - Ростов-на-Дону : Феникс, 2009. - 379 с. - (Высшее образование). - Приоритетный национальный проект "Образование". - Глоссарий: с. 372-378. - ISBN 978-5-222-14812-9.

4.3 Периодические издания

Недвижимость: экономика, управление : международный научно-практический журн. / Учредитель ФГБОУ ВПО "Московский государственный строительный университет".- [2003].- - М. : ФГБОУ ВПО "Московский государственный строительный университет", 2012.

Землеустройство, кадастр и мониторинг земель : ежемес. журн. / Учредитель «Государственный университет по землеустройству».- [2001].- - М. : «Государственный университет по землеустройству», 2012.

4.4 Нормативные правовые акты

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон РФ от 21.10.1994 № 51-ФЗ // Рос. газ. – 1994. – 8 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федер. закон РФ от 22.12.1995 № 14-ФЗ // Рос. газ. – 1996. – 6, 7, 8, 10 февраля.

Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон РФ от 28.09.2001 № 136-ФЗ // Рос. газ. – 2001. – 30 октября.

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон РФ от 16.07.1998 № 146-ФЗ // Рос. газ. – 1998. – 6 августа.

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федер. закон РФ от 19.07.2000 № 117-ФЗ // Пар. газ. – 2000. – 10 августа.

Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон РФ от 22.12.2004 № 188-ФЗ // Рос. газ. – 2005. – 12 января.

О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : федер. закон РФ от 23.12.1992 № 4199-1 // Рос. газ. – 2008. – 18 июня.

О приватизации государственного и муниципального имущества : федер. закон РФ от 30.11.2001 г. № 178-ФЗ // Рос. газ. – 2002. – 26 января.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон РФ от 17.06.1997 г. № 122-ФЗ // Рос. газ. – 1997. – 30 июля.

О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан : федер. закон РФ от 11.03.1998 г. № 66-ФЗ // Рос. газ. – 1998. – 23 апреля.

О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества : федер. закон РФ от 16.06.2006 г. № 93-ФЗ // Рос. газ. – 2006. – 7 июля.

Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон РФ от 16.07.1998 г. № 135-ФЗ // Рос. газ. – 1998. – 6 августа.

Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон РФ от 24.06.1997 г. № 102-ФЗ // Рос. газ. – 1998. – 22 июля.

О государственном кадастре недвижимости : федер. закон РФ от 04.07.2007 г. № 221-ФЗ // Рос. газ. – 2007. – 1 августа.

О Землеустройстве : федер. закон РФ от 24.05.2001 г. № 78-ФЗ // Рос. газ. – 2001. – 23 июня.

Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель : постановление Правительства Рос. Федерации от 08.04.2000 г. № 316 // Рос. газ. – 2000. – 22 апреля.

4.5 Интернет-ресурсы

Органы государственной власти РФ

<http://www.rosreestr.ru/> - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

<http://www.rosim.ru/> - Федеральное агентство по управлению государственным имуществом

<http://www.economy.gov.ru/> - Министерство экономического развития и торговли

<http://www.rsnet.ru/> - официальный сервер государственных органов власти Российской Федерации

Справочно-правовые системы

<http://www.consultant.ru/> - Справочная правовая система «КонсультантПлюс» в Интернете

<http://www.garant.ru/> - Справочная правовая система «Гарант» в Интернете

Сайты с земельно-правовой информацией

<http://www.zem.ru/> - Специализированный земельный интернет-портал

<http://w47.narod.ru/> - Подробные материалы для совершения сделок с недвижимостью

<http://www.kadastr-pravo.ru/> - Информационно-аналитический портал по вопросам кадастра и права

<http://www.institutra.ru/> - Консультации по земельным вопросам и защита земельных прав граждан

<http://www.aup.ru/> - Административно-управленческий портал

<http://www.bookkery.ru/> - Библиотека недвижимости

<http://economicus.ru/> - учебный портал по экономической теории, менеджменту, маркетингу, содержит информацию о величайших отечественных и зарубежных экономистах учетных, электронные учебники.

Приложение А (справочное)

Словарь терминов

Аренда земельных участков - земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом (ст. 22 ЗК РФ).

Аренда земельного участка - обязательственные отношения, на основании которых одно лицо - арендодатель предоставляет другому лицу - арендатору земельный участок в пользование на определенный срок и за определенную плату.

Возмещение потерь - потери возмещаются предприятиями, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья для несельскохозяйственных нужд или чья деятельность приводит к ограничению использования, ухудшению качества сельскохозяйственных угодий, а также предприятиями, вокруг объектов которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны.

Возмещение убытков (ст. 62 ЗК РФ) - убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода.

Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков (ст. 57 ЗК

РФ) - возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:

- изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

- временным занятием земельных участков;

- ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;

- изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

Возмещение убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам - убытки, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков для государственных или общественных нужд, а также ограничением прав пользователей земли или ухудшением качества их земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, граждан подлежат возмещению в полном объеме (включая упущенную выгоду) пользователям земли, понесшим эти убытки.

Государственный кадастровый учет земельных участков (ст. 70 ЗК РФ) - осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе (ст. 1 ФЗ ОГК).

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;
- 3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Граница земельного участка – уникальная характеристика объекта недвижимости, сведения о которой вносятся в государственный кадастр недвижимости в виде описания местоположения границ в составе иных сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости (с.7 ФЗ ОГКН).

Дачная амнистия – упрощённый порядок регистрации гражданами права собственности на:

- земельные участки, предоставленные до 30.10.2001 года в постоянное бессрочное пользование или пожизненное наследуемое владение для ведения:

- 1) личного подсобного хозяйства;
- 2) индивидуального жилищного строительства;
- 3) гаражного строительства;
- 4) садового хозяйства;
- 5) огородного хозяйства;
- 6) дачного хозяйства (ст. 252 ФЗ № 122);

- объекты недвижимого имущества, не требующие разрешения на строительство (ч.17 ст. 51 ГРК РФ);

- объекты индивидуального жилищного строительства, создаваемые или созданные на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства (ст. 253 ФЗ № 122).

Договор аренды земли - договор, по которому арендодатель сдает, а арендатор принимает во временное пользование земельный участок за плату для самостоятельной хозяйственной деятельности.

Договор купли - продажи земельного участка - договор, по которому продавец обязуется передать земельный участок в собственность покупателя, а покупатель принять земельный участок и уплатить за него денежную сумму (цену).

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ст. 16 ЖК РФ)

Застройка земельного участка – возведение на земельном участке зданий и сооружений, их перестройка или снос. Допускается законом на земельном участке, который используется на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения, при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (ст. 263, 266, 269 ГК РФ). Арендатор осуществляет право застройки на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником (ст. 264 ГК РФ).

Здание – архитектурно-строительный объект, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для проживания, труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения продукции или содержания животных. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу, а также необходимые для их эксплуатации коммуникации: систему отопления, внутреннюю сеть водопровода, газопровода и канализации со всеми устройствами, внутреннюю сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой, внутренние телефонные и сигнализационные сети, вентиляционные устройства общесанитарного назначения, подъёмники и лифты.

Землеустройство (ст. 68 ЗК РФ) - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Земельный налог - один из видов платы за использование земли, взимаемый за земельные участки, находящиеся в собственности, владении или пользовании, устанавливаемый по ставкам за единицу площади в зависимости от кадастровой оценки земель и не зависящий от результатов хозяйственной и иной деятельности собственника, владельца земли и землепользователя.

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1 ЗК РФ).

Зонирование – деятельность по разделению земель на территории и земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования (ст.85 ЗК РФ, гл.3 – 5 ГРК РФ)

Кадастровая оценка земель - как и другие виды оценочных работ (определение рыночной или инвестиционной стоимости, страховой стоимости, выкупной цены, стоимости ипотеки и т. д.), призвана установить денежное выражение ценности земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка - это определенный процент от рыночной стоимости земельного участка, установленный на основе характеристик земельного участка с применением методов и правил статистической обработки информации.

Купля-продажа земельных участков (ст. 37 ЗК РФ) - объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Населенный пункт – территория, имеющая сосредоточенную застройку в пределах установленной границы и служащая постоянным (в том числе сезонным) местом проживания людей.

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Рядом федеральных законов к недвижимым вещам отнесены жилые и нежилые помещения и иные объекты.

Нормативная цена земельного участка - показатель, характеризующий стоимость участка определенного природного, экономического качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Нормы предоставления земельных участков - предельные размеры участков, которые устанавливаются нормативными актами субъектов РФ.

Объекты земельных отношений - земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков (ст. 6 ЗК РФ).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты недвижимости - земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, кадастровый учет которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (ст.1 ФЗ ОГКН).

Отказ лица от права на земельный участок - отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права (ст. 53 ЗК РФ).

Отчуждение земельного участка - отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством (ст. 52 ЗК РФ).

Охрана земель. Цели охраны земель - предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности; обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности (ст. 12 ЗК РФ).

Оценка земли (ст. 66 ЗК РФ) - деятельность по определению её стоимости. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Плата за землю – денежные средства, взимаемые с правообладателей за приобретение, использование и оформление земельных участков (ст. 65 ЗК РФ). Определяется в форме земельного налога или арендной платы в зависимости от площади и местоположения земельного участка с учетом его кадастровой оценки.

Платность использования земли (ст. 65 ЗК РФ) - Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Пожизненное наследуемое владение земельными участками - право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного Кодекса. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного Кодекса не допускается (ст. 21 ЗК РФ).

Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками - в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Иные юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того - переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются (ст. 20 ЗК РФ).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правонарушение земельное - виновное противоправное деяние, нарушающее земельное законодательство РФ и причиняющее вред земле. В зависимости от характера правонарушений и санкций за их совершение земельные правонарушения делятся на дисциплинарные проступки, административные проступки, гражданско-правовые проступки и преступления.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 23 ЗК РФ) - Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

Сервитут может быть срочным или постоянным.

Право собственности на земельный участок - совокупность правовых норм, закрепляющих правомочия собственника по осуществлению владения, пользования и распоряжения земельными участками в целях рационального использования и охраны земель.

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения (если иное не установлено законом).

Предоставление земель - совокупность действий компетентных органов, направленных на установление права владения, пользования, аренды земельного участка.

Прекращение права на землю - совокупность действий компетентных органов, направленных на прекращение права собственности на земельный участок, владения, пользования, аренды земельного участка по основаниям, указанным в законе.

Принудительное прекращение прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка (ст. 54 ЗК РФ) - принудительное прекращение права пожизненного насле-

дуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права безвозмездного срочного пользования земельным участком в случае его ненадлежащего использования осуществляется по основаниям:

- использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

- использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- неустранении совершенных умышленно земельных правонарушений (отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде);

- нарушение режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

- систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;

- систематическая неуплата земельного налога;

- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет;

- изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

- реквизиции земельного участка.

Принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права безвозмездного срочного пользования земельным участком осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

Приватизация государственного и муниципального имущества - это возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Приватизация земли – передача земельных участков из публичной собственности в частную.

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (ст. 28 ЗК РФ) - Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование.

Предоставление земельных участков осуществляется за плату.

Расприватизация (деприватизация) – право собственника передать принадлежащее ему на праве собственности (приватизированные) жилые помещения в государственную или муниципальную собственность; заключение вновь договора социального найма на жилые помещения.

Регистрация прав на земельные участки и сделок с ними – деятельность по удостоверению прав на земельные участки и определению их правообладателей путём занесения сведений о них в ЕГРП (ст. 25-26 ЗК РФ)

Рейдерский захват – действия по незаконному завладению земель или земельных участков, находящихся в собственности граждан или юридических лиц либо закрепленных за ними на праве пользования. Как правило, осуществляется с помощью "юридических схем", обычно включающих в себя фальсификацию документов, подкуп должностных лиц, совершение незаконных сделок, учреждение "липовых" фирм и т.п.

Самовольная постройка – жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом или зарегистрировано в порядке "дачной амнистии" (ст. 222 ГК РФ).

Самозахват – использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при отсутствии правоустанавливающих документов на землю.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком или иным объектом недвижимости (водным объектом, лесным участком, зданием, строением, сооружением и др.).

Собственность на землю (Глава III ЗК РФ):

- Собственностью граждан и юридических лиц (частная собственность) - земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

- Государственная собственность - земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований;

- Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю – земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;

- Собственность на землю субъектов Российской Федерации - земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством; которые безвозмездно переданы субъектам Российской Федерации из федеральной собственности;

- Муниципальная собственность на землю - земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации; право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством; которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Сооружение – инженерно-строительный объект, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ)

Состав земель в РФ (7 категорий) - земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта,

связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Технический план строения – документ, в котором содержатся сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки этого объекта на учет (ст. 41 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ)

Управление рациональным использованием и охраной земель - деятельность уполномоченных органов по организации рационального использования и охраны земель, а также по обеспечению соблюдения земельного законодательства.

Участники земельных отношений:

- собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

- землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

- землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

- арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

- обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут) (ст. 5 ЗК РФ).

Фонд перераспределения земель – земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предназначенные для предоставления гражданам и юридическим лицам в сельскохозяйственных целях (ст. 80 ЗК РФ)

Функции управления - обособленные виды деятельности органов управления, составляющие единый механизм по регулированию использования и охраны земель.

Целевое использование земель - один из принципов земельного права и земельного законодательства, который состоит в том, что земля, в чьем бы владении она ни находилась, должна использоваться в соответствии с тем ее назначением, которое установлено земельным законодательством именно для этой категории земель.

Экономический механизм охраны земель - совокупность экономических методов, показателей и мер, применяемых при охране земель.

Экономическое стимулирование за рациональное использование и охрану земель - направлено на повышение заинтересованности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов в сохранении и воспроизводстве плодородия почв, на защиту земель от негативных последствий производственной деятельности.