



ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
УПРАВЛЕНИЕ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ  
КВАЛИФИКАЦИИ

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

## **Учебно-методическое пособие** по дисциплине

# **«Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости»**

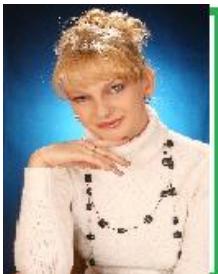
Автор  
Аксёнова Е.Г.

Ростов-на-Дону, 2018

## Аннотация

Учебно-методическое пособие «Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости» предназначен для студентов очной форм обучения направлений 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

## Авторы



К.Э.Н.,  
доцент кафедры  
«Экономика  
природопользования и  
кадастра»  
Аксёнова Елена Геннадьевна.



## Оглавление

### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ .....4**

1. Законы, принципы, функции и цели систем управления ..... 5
2. Управление земельными ресурсами субъектов Российской Федерации..... 7
3. Методы управления земельными ресурсами ..... 8
4. Определение земельного налога .....10

### **Практические расчеты .....14**

1. Распределение земельного фонда района (области) по категориям земель .....14
2. Анализ объекта и субъекта управления земельными ресурсами района .....15
3. Характеристика земельного участка, как объекта недвижимости .....15

### **Темы для подготовки рефератов .....17**

### **Список литературы .....19**

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости направлено на организацию рационального использования и охрану земель, путем установления определенных правил и норм владения, пользования, распоряжения земельными ресурсами. Изучение данной дисциплины закладывает основу познания процесса управления, использования и охраны земельных ресурсов.

Основные задачи курса:

- формирование представлений об экономических и юридических аспектах системы управления земельными ресурсами;
- освоение специфики системы управления земельными ресурсами;
- овладение умениями и навыками поиска решений и комплексного анализа земельных споров;
- изучение особенностей развития системы управления земельными ресурсами;

В результате изучения дисциплины студент должен знать:

- само понятие управления, основные элементы системы управления земельными ресурсами;
- вид земельных отношений по функциональному назначению и по степени взаимной обязанности их участников;
- роль земли в общественном производстве;
- роль государства в системе управления земельными ресурсами;
- основные периоды становления и развития системы управления земельными ресурсами;
- основные принципы системы управления земельными ресурсами;
- особенности объекта управления земельными ресурсами;
- правовой статус субъектов системы управления земельными ресурсами;
- механизм эффективного управления земельными ресурсами

## 1. Законы, принципы, функции и цели систем управления

Среди основных законов управления можно выделить следующие:

Закон единства и целостности системы управления гласит, что система управления должна обладать организационным и функциональным единством. Организационная целостность обеспечивается составом необходимых элементов для выполнения поставленных задач управления. Функциональная целостность обеспечивается реализацией функций, необходимых для достижения целей системы.

Единство системы управления означает, что она образует собой новую систему, а не арифметическую сумму частей, фрагментов и блоков.

Закон сохранения пропорциональности и рационального сочетания всех элементов любой системы управления означает, что рациональное систем сочетание элементов обеспечивает их соответствие по функциональным и структурным возможностям, уровням, направлениям, целям и задачам развития.

Закон эффективности системы управления от объема использованной информации отражает зависимость между качеством выполнения задач управления и объемом информации, используемой для принятия управленческого решения.

Зависимость между эффективностью управленческого решения ( $\mathcal{E}$ ), а также расходуемым на его принятие времени ( $T$ ) и объемом используемой информации ( $I$ ) показана на графике (рис.1).

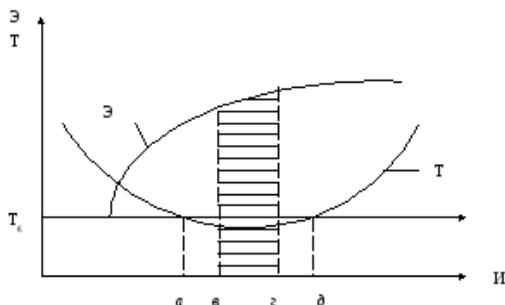


Рисунок 1 График зависимости между эффективностью управленческого решения, временем на его принятие и объемом используемой информации

Из графика видно, что с увеличением объема поступающей

информации эффективность принимаемого решения (кривая Э) быстро растет. Однако после накопления определенного объема информации дальнейшее ее увеличение уже не приводит к существенному повышению эффективности.

Кроме того, с увеличением объема информации время, расходуемое на принятие решения (кривая Т), изменяется по-разному. Когда информации недостаточно, времени на принятие решения будет затрачиваться много, так как необходимо рассматривать множество вариантов действий. По мере увеличения объема используемой информации число вариантов, подлежащих рассмотрению, становится меньшим, а степень эффективности значительно возрастает. Поэтому время, затрачиваемое на принятие решения, уменьшается. Дальнейшее увеличение объема информации приводит к возрастанию времени на принятие решения, требующего значительных затрат на обработку, осмысление, сопоставление и анализ. При этом качество принимаемых решений повышается менее интенсивно, поскольку оно уже близко к оптимальному.

Если время, отводимое на принятие решения, ограничено ( $T_g$ ), то любой объем информации в интервале а-б считается достаточным, поскольку обеспечивает принятие решения в допустимые сроки. Однако необходимым будет только тот объем информации, который находится в интервале в-г, то есть обеспечивает принятие эффективного решения в минимальное время.

Использование данного закона позволяет:

- организовывать информационный поток при построении систем управления;
- формировать структуру информационного обеспечения в автоматизированных системах управления;
- планировать мероприятия по повышению живучести, надежности и защищенности средств и систем связи, сбора, обработки, передачи и отображения информации.

### **Вопросы для подготовки и самоконтроля**

1. Основные задачи государственной системы управления земельными ресурсами.
2. Принципы системы управления
3. Основные теоретические положения системы управления.
4. Какие вы знаете структуры системы управления?
5. Какие недостатки можно отметить при формировании

информационных потоков в системе управления?

б. Определение эффективности системы управления земельными ресурсами в субъектах РФ.

## 2. Управление земельными ресурсами субъектов Российской Федерации

Земельные ресурсы — это вид ресурсов природы, которые не созданы рукотворно и которые не имеют определенной цены.

Земельные ресурсы характеризуются многими факторами: рельефом, площадью, качеством почвы, климатом и другими условиям, которые помогают человеку комфортно существовать. Самым главным элементом земельных ресурсов являются почвы.



Рисунок 2 Структура земельных ресурсов

### Вопросы для подготовки и самоконтроля

1. Земельный фонд РФ как объект управления.
2. Составить диаграмму распределения земельного фонда страны на текущий год.
3. Составить диаграмму распределения земельного фонда области на текущий год.
4. Составить диаграмму распределения земельного фонда города на текущий год.

### 3. Методы управления земельными ресурсами

К управленческим условиям можно отнести:

- соответствие задач управления федеральному и региональному законодательству;
- формирование системы взаимодействия исполнительных и законодательных органов власти;
- обеспечение укомплектованности кадрами;
- повышение степени обучения специалистов (управленцев и исполнителей);
- обеспечение картографическими материалами необходимого масштаба;
- проведение повсеместной инвентаризации земель, землеустройства, кадастра, мониторинга земель, их охране;
- автоматизация ведения процесса управления и ведения государственного земельного кадастра;
- возможность адаптации входящих геоинформационных систем (АИС) к условиям объекта управления;
- другие условия.

В представленном алгоритме принятия решения могут быть приняты следующие условия:

а) задача – достижение максимального результата, определяемого целью управления, при оптимальном расходовании всех используемых ресурсов;

б) критерии: увеличение доходной части бюджета; экономия бюджетных средств; снижение затрат времени;

в) показатели: затратные; доходные;

г) период сбора информации: месячный; квартальный; годовой; пятилетний; по необходимости;

д) методы исследования: аналитический; экспертных оценок; корреляционно-регрессионный; кластерный анализ; метод нейронных сетей; эко-нормико-математическое моделирование и др. В таблице представлены результаты анализа методов, которые могут быть использованы при постановке задачи и определении эффективности управленческих решений.

Характеристики методов используемых при принятии управленческих решений

Метод	Достоинство	Недостаток
Аналитический	Отсутствие затрат на анализ условий объекта и разработку модели управления	Несоответствие задачи управления и условий объекта управлений
Экспертных оценок	Минимальные затраты на анализ условий объекта и разработку модели управления	Неравнозначность сравниваемых объектов; невозможность выделить какого-либо показателя из всего комплекса
Расчетно-корреляционный	Простота и экономичность расчетов	Только сопоставимая размерность показателей
Экономико-математическое моделирование	Точность расчетов	Сложность расчетов, анализ большого числа факторов. Точная привязка ко времени проведения расчетов.
Кластерный анализ	Использование в одной модели размерных и безразмерных величин	Единовременное выделение кластеров – внесение дополнительного показателя или изменение его величины
Метод нейронных сетей	Использование в одной модели размерных и безразмерных величин	Большой период наблюдения (большое число обучающих пар)

При опосредованном управлении к числу функций относятся:  
 – изучение характера земельных отношений,

состояния земельного законодательства и их мониторинг;

- разработка и принятие законодательных актов (законов, решений, постановлений) и нормативов использования земли;
- реализация мероприятий по изменению системы землепользования, предусмотренных в законодательных актах;
- совершенствование землепользования, зонирования территории, нормирования использования земли;
- государственный контроль за соблюдением земельного законодательства;
- разрешение земельных споров, связанных с введением и функционированием земельного законодательства и нормативов использования земли.

### **Вопросы для подготовки и самоконтроля**

1. Основные методы управления земельными ресурсами.
2. Каково значение стандартизации, сертификации и лицензирования для формирования системы УЗР?
3. Организационно-правовой механизм управления земельными ресурсами.
4. Какие функции УЗР дублируются различными ведомствами?
5. Информационное обеспечение управления земельными ресурсами.
6. Составить структурную схему земельно-информационной системы для УЗР.

## **4. Определение земельного налога**

Земельный налог определяется главой 31 Налогового кодекса РФ и местными нормативными правовыми актами, а также законами городов федерального значения

Размер земельного налога зависит не от финансовых результатов деятельности налогоплательщика, а только от объективных обстоятельств, к которым относятся: плодородность, расположение земельного участка и т. п.

Плательщиками земельного налога являются как физические, так и юридические лица, которые обладают земельными участками, являющимися объектами обложения, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения (рис. 3). На основании пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса РФ эти права возникают с момента государственной регистрации, если иное не установлено законом. Документы о государственной

регистрации прав являются основанием для взимания земельного налога.



Рисунок 3 Плательщики земельного налога

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды. Арендаторы уплачивают за землю, переданную им в аренду, арендную плату.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

Не признаются объектом налогообложения:

1. Земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Земельным кодексом РФ к землям, изъятым из оборота, относятся земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками;
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- объектами организаций федеральной службы безопасности;

- объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- объектами учреждений и органов федеральной службы исполнения наказаний;
- воинскими и гражданскими захоронениями;
- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

2. Земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия.

3. Земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд.

4. Земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, в пределах лесного фонда.

5. Земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда, за исключением земельных участков, занятых обособленными водными объектами.

Налоговой базой является кадастровая стоимость земельных участков, которая определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется по результатам проведения государственной кадастровой оценки земель. Сведения о стоимости земельных участков содержатся в государственном кадастре недвижимости. Государственный кадастр недвижимости — систематизированный свод сведений и документов об объектах кадастрового учета, а также сведений об административно-территориальном и кадастровом делении. Объектами кадастрового учета являются земельные участки;

здания и сооружения, объекты, не завершённые строительством; помещения; территориальные и функциональные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий. Сведения о каждом объекте недвижимости содержатся в виде записи в кадастровой книге. Кадастровая книга содержит записи о кадастровой стоимости объекта кадастрового учета, сведения об оценщиках, проводивших работы по государственной кадастровой оценке, и указывается дата проведения этих работ. В кадастре также содержатся сведения о местоположении границ земельного участка, категории земель, площади, вида разрешенного использования, о находящихся на таком земельном участке объектах недвижимости.

Объекту кадастрового учета присваивается уникальный кадастровый номер, выдается кадастровый паспорт, представляющий собой выписку из государственного кадастра недвижимости. В нем фиксируются совершаемые с данным объектом сделки.

Кадастровая стоимость определяется методом массовой оценки на определенную дату на базе рыночной стоимости. Определяют кадастровую стоимость оценщики, организации, выбранные органами власти субъектов РФ путем проведения процедуры размещения заказа.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим свою деятельность в области ведения государственного кадастра недвижимости, а также регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

### **Вопросы для подготовки и самоконтроля**

1. Экономический механизм управления земельными ресурсами.
2. Начисление земельного налога до введения гл.31НКРФ и после.
3. Что такое залоговая стоимость земель?
4. Как влияет дифференциация ставок земельного налога на УЗР?

## ПРАКТИЧЕСКИЕ РАСЧЕТЫ

Практические расчеты выполняются по вариантам либо в виде индивидуального задания и состоят из 3 частей.

### 1. Распределение земельного фонда района (области) по категориям земель

Распределение земельного фонда (района) области по категориям земель представить в виде таблицы.

№ п/п	Категория земель	2016г. га	2017г. га	Изменения за отчетный период (+,-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения			
2	Земли населенных пунктов			
	в том числе:			
2.1	городов и поселков			
2.2	сельских населенных пунктов			
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов			
5	Земли лесного фонда			
6	Земли водного фонда			
7	Земли запаса			
Итого земель в административных границах				

## 2. Анализ объекта и субъекта управления земельными ресурсами района

Приводятся количественные и качественные характеристики земель

Характеристика социально-экономического развития муниципального образования

## 3. Характеристика земельного участка, как объекта недвижимости

Моментом возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта кадастрового учета считают дату внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель – основной документ земельного кадастра. Он содержит такие сведения, как:

- кадастровые номера;
- местоположение (адрес);
- площадь;
- категория земель и их разрешенное использование;
- описание границ участков, их отдельных частей;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели плодородия для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с участками.

По итогу выполнения 3 заданий проводится оценка состояния и условий использования земельных ресурсов района (области) и сведения заносятся в таблицу:

состав/ структура	характеристика	пути решения выявленного нарушения

Муниципальные районы Ростовской области выдаются по номеру списка в электронной ведомости

1	Азовский район	23	Милютинский район
2	Аксайский район	24	Морозовский район
3	Багаевский район	25	Мясниковский район
4	Белокалитвинский район	26	Неклиновский район
5	Боковский район	27	Обливский район
6	Верхнедонской район	28	Октябрьский район
7	Весёловский район	29	Орловский район
8	Волгодонской район	30	Песчанокопский район
9	Дубовский район	31	Пролетарский район
10	Егорлыкский район	32	Ремонтненский район
11	Заветинский район	33	Родионово-Несветайский район
12	Зерноградский район	34	Сальский район
13	Зимовниковский район	35	Семикаракорский район
14	Кагальницкий район	36	Советский район
15	Каменский район	37	Тарасовский район
16	Кашарский район	38	Тацинский район
17	Константиновский район	39	Усть-Донецкий район
18	Красносулинский район	40	Целинский район
19	Куйбышевский район	41	Цимлянский район
20	Мартыновский район	42	Чертковский район
21	Матвеево-Курганский район	43	Шолоховский район
22	Миллеровский район		

## ТЕМЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ РЕФЕРАТОВ

1. Основные задачи государственной системы управления земельными ресурсами.
2. Роль землеустройства в системе управления земельными ресурсами.
3. Система платности землепользования за рубежом.
4. Формы арендных отношений и правовая характеристика аренды.
5. Пространственно-историко-экономические особенности развития городских поселений.
6. Особенности развития рынка земли в России.
7. Особенности развития рынка земли за рубежом.
8. Особенности оценки земель различного назначения.
9. Система государственного управления земельными отношениями и кадровая политика как ее подсистема.
10. Содержательные аспекты подготовки кадров для управления земельно-имущественными отношениями.
11. Земельные ресурсы в основе понятия собственности.
12. Роль государства в управлении земельными ресурсами.
13. Основы государственного и муниципального регулирования земельно-имущественных отношений.
14. Основы муниципального регулирования земельно-имущественных отношений.
15. Особенности государственного регулирования земельно-имущественных отношений в городах России.
16. Система управления земельными ресурсами.
17. Специфические вопросы управления земельными ресурсами.
18. Система государственного земельного кадастра в России.
19. Организационные аспекты ведения государственного земельного кадастра в России.
20. Основы ведения государственного земельного кадастра
21. Применение информационных технологий для ведения государственного земельного кадастра
22. Развитие рынка земель в Российской Федерации.
23. Отдельные направления развития инфраструктуры рынка земель в РФ.
24. Система государственного регулирования платного землепользования.
25. Сущность, назначение и принципы оценки земель.



Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости

26. Подходы к экономической оценке земель.
27. Методы оценки стоимости земли.
28. Организация выполнения работ по оценке муниципальных земель.
29. Технология выполнения работ по оценке муниципальных земель.
30. Кадровое обеспечение управления земельными ресурсами.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон «О введении в действие Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ;
2. Федеральный Закон «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 г. № 112-ФЗ;
3. Федеральный Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ;
4. Федеральный Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ;
5. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ;
6. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;
7. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ «О землеустройстве»;
8. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»
9. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)
10. В сфере земельных отношений действуют следующие законы области:
  11. от 07.06.1996 года № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в области»;
  12. от 12.06.2004 года № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории области»;
  13. от 5.12.2002 года № 142/2002-ОЗ «О плате за земельные участки, предоставляемые в собственность для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства на территории области»;
  14. от 17.06.2003 года № 63 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории области».
15. Варламов, А.А.: Управление земельными ресурсами. Учебные и методические пособия для студентов высш. Учебных заведений/ А.А. Варламов, А.А. Рассказова 2014.
16. Карпова Н.В. Книга: «Управление земельными ресурсами» / Карпова Н.В. Издательство: Серия: "внесерийное



издание" Издательство: "ТНТ" (2015) Формат: 60x84/16, 404 стр.  
ISBN: 978-5-94178-246-8