

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РФ
ФГБОУ ВО «БУРЯТСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ им. В.Р. ФИЛИПОВА»
ИНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, КАДАСТРОВ И МЕЛИОРАЦИИ
Кафедра «Кадастра и права»

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине: «Кадастровая оценка объектов недвижимости»
тема: «Анализ результатов кадастровой оценки земель
сельскохозяйственного назначения на примере Республики Тыва»

Направление: 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Обучающийся _____ / 4 курс 6402-2 группа / Кадыг-Кара Алёна Орлановна /

Проверил Семенов / и. о. доцент, к.с/х.н / Семиусова Елена Сергеевна /

Дата защиты « 3 » 04. 2019

Оценка « хорошо »

Улан-Удэ,
2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	6
1.1. Общие положения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения	Ошибка! Закладка не определена.
1.2. Понятие государственной кадастровой оценки земель	Ошибка! Закладка не определена.
1.3. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения	
РАЗДЕЛ 2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЕГИОНА	25
2.1. Общие характеристики Республики Тыва	25
2.2. Климат	26
2.3. Растительность	30
2.4. Рельеф	30
2.5. Гидрография	30
2.6. Почвенный покров	31
2.7. Геодезическая и картографическая изученность территории Республики Тыва	32
РАЗДЕЛ 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ТЫВА	33
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	Ошибка! Закладка не определена.
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ	Ошибка! Закладка не определена.

ВВЕДЕНИЕ

Согласно определению, государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения – это совокупность административных и технических мероприятий, направленных на вычисление стоимости земельных участков на определенную дату. По Земельному Кодексу РФ, государственная кадастровая оценка земель, проводится для установления кадастровой стоимости земли, за исключением случая, когда кадастровая стоимость устанавливается в процентах от рыночной стоимости земельного участка.

Целью курсовой работы является рассмотрение результат кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере Республики Тыва города Кызыла.

Задачи исследования:

- кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения
- природно-климатические характеристики региона
- определение удельных показателей кадастровой стоимости в Республики Тыва.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится по определенной методике, в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории Российской Федерации и унификации методологических подходов оценки различных категорий земель. Вне черты городских и сельских поселений государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель необходима для обоснования земельного налога, арендной платы и иных целей, установленных законом, и данные цели делают ее наиболее актуальной в настоящее время, так как из-за большого количества неучтенных земельных участков, а так же большого количества невостребованных и незарегистрированных земельных долей, денежные поступления в органы

налогообложения достаточно низкие. Поэтому одной из главных задач проведения государственной кадастровой оценки земель является установление в дальнейшем капитализированного расчетного рентного дохода, исходя из которого государством будут взиматься различные денежные платежи.

Объектом оценки выступают сельскохозяйственные угодья в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользовании) юридических и физических лиц.

Субъектом оценки земель сельскохозяйственного назначения органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, которые устанавливая средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, так же собственники земельных участков: землевладельцы, землепользователи, арендаторы, органы местной власти и субъектов Федерации, если данные угодья находятся в их собственности.

Предметом государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения непосредственно будет являться земельный участок, определение его границ, поворотных точек, балл бонитета, продуктивность, индекс технологических свойств и в нехозяйственная удаленность. По результатам всех этих показателей и определяется кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий.

Политика нашего государства сравнительно недавно образовало такое направление как кадастр. Но уже на данное время написано достаточно много книг, научных работ, методически указаний и т.д., по которым можно судить о том, насколько изучена данная дисциплина. Государственная кадастровая оценка земель проводится в нашей стране раз в 5 лет. Она имеет свою определенную методику, и для разных категорий земель она различна. Пока что недостаточно материала для того, чтобы уверенно сказать, что оценка земли имеет в настоящее время наиболее точную структуру, методологию и технологию выполнения. Для этого необходимо увеличить теоретическую основу для данного вида деятельности кадастровиков.

РАЗДЕЛ 1.КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1. Общие положения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

Под сельскохозяйственным угодьем понимается территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественно историческими свойствами. В составе сельскохозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь.

Пашня – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посеvy сельскохозяйственных культур, включая посеvy многолетних трав, а также чистые пары.

Сенокос – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под сенокосение. Различают заболоченные, заливные и суходольные сенокосы.

Пастбище – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастьбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

Залежь — земельный участок, который раньше использовался под пашню и более одного года не используется, в том числе и под пар.

Выделяют два этапа кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. На первом межрегиональном этапе территориальным, органам субъектов РФ представляются кадастровые стоимости 1 га земель сельскохозяйственного назначения и базовые нормативы (оценочная продуктивность и затраты) для проведения оценки внутри субъектов РФ.

Второй этап – кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъектах РФ по административным районам и землевладениям.

Необходимым условием проведения второго этапа государственной кадастровой оценки земель является соответствие средневзвешенной кадастровой стоимости всех земель сельскохозяйственного назначения

субъекта федерации величине, полученной в результате проведения первого этапа.

На первом межрегиональном этапе оценки сельскохозяйственных земель были определены следующие базовые показатели: оценочная продуктивность, оценочные затраты, цена производства валовой продукции, расчетный рентный доход и кадастровая стоимость.

Второй этап кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъектов РФ проводится на основе базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных на первом этапе, которые обеспечивают сопоставимость результатов оценки на всей территории РФ.

При наличии природно-экономической зональности территории субъекта РФ базовые оценочные показатели по продуктивности сельскохозяйственных угодий и затратам на их использование, рассчитанные в среднем по субъекту РФ на первом этапе кадастровой оценки, дифференцируются по земельно-оценочным районам. Исходной информацией для проведения работ являются данные почвенных обследований, материалы IV тура земельно-оценочных работ и внутрихозяйственной оценки земель. Каждый административный район в процессе IV тура земельно-оценочных работ был отнесен к определенной зоне. Оценочные зоны были сформированы по признакам однородности видов почв, технологий возделывания сельскохозяйственных культур, климатических условий и уровня экономического развития территории.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий предполагает расчет интегральных показателей по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению для определения на их основе расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Интегральным показателем плодородия почв является балл бонитета (совокупный почвенный балл), который используется для расчета валовой продукции и затрат объекта оценки.

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий объектов оценки рассчитываются с учетом энергоемкости почв, рельефа, каменистости, контурности, удаленности полей от хозяйственного центра. Физические значения технологических свойств для конкретного объекта оценки переводятся в баллы и коэффициенты по специальным шкалам. На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется обобщенный показатель — индекс технологических свойств объектов оценки.

Местоположение объекта оценки характеризуется показателем эквивалентного расстояния, определяемого с учетом удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, а также транспортных условий грузоперевозок.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий складывается из двух частей — дифференциального и абсолютного рентного доходов. Дифференциальный рентный доход учитывает плодородие почв, их технологические свойства и местоположение объекта оценки. В случае, если данный доход имеет отрицательное значение, он принимается равным нулю. Величина абсолютного рентного дохода была установлена на первом межрегиональном этапе.

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по объекту оценки внутри субъекта РФ определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации, составляющий 33 года. И это будет определении кадастровой стоимости для I группы земель сельскохозяйственного назначения. В своем курсовом проекте мы рассчитываем данную группу из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Так же можно определить удельные показатели для оставшихся 5 категорий земель сельскохозяйственных угодий.

- Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель.

Сельскохозяйственного назначения, отнесенных ко второй группе.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных ко второй группе, равен удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административного района, землевладения (землепользования).

- Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к третьей группе.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к третьей группе, равен удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административного района.

- Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к четвертой группе.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к четвертой группе, равен минимальному удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

- Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к пятой группе.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель, отнесенных к пятой группе, рассчитывается как произведение удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий объекта оценки и коэффициента, отражающего соотношение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда в субъекте Российской Федерации к среднему удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации.

- Определение удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к шестой группе.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель, отнесенных к шестой

группе, равен минимальному удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

1.2. Понятие государственной кадастровой оценки земель

Государственная кадастровая оценка земель является комплексом административных и расчетно-экономических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от его категории, вида использования, местоположения и прочих физических и экономических характеристик. Кадастровая стоимость в соответствии с ст.65 Земельного кодекса определяется в целях налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом и федеральными законами.

Для ее целей используются следующие основные термины и определения:

- кадастровая стоимость — капитализированный расчетный рентный доход;

- интегральный показатель плодородия почвы (разновидности или группы почв) — относительная величина совокупного влияния признаков и свойств почвы на продуктивность (урожайность) сельскохозяйственных угодий с данным почвенным покровом, измеряемая в баллах бонитета (в диапазоне от 0 до 100);

- интегральный показатель технологических свойств объекта оценки — величина индекса технологических свойств земельного участка, определяемого с учетом влияния энергоемкости, контурности, каменистости, рельефа и других технологических свойств на уровень затрат по возделыванию и уборке (частично) сельскохозяйственной продукции;

- интегральный показатель местоположения объекта оценки — величина эквивалентного расстояния в километрах (далее по тексту — км) до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, рассчитываемая с учетом объемов и классов грузов и качества (групп) дорог;

-дифференциальный рентный доход — дополнительный (сверхнормативный) доход, образующийся на землях относительно лучшего качества и местоположения;

-абсолютный рентный доход — минимальный доход, устанавливаемый в едином размере на 1 гектар сельскохозяйственных угодий независимо от их качества и местоположения для всех субъектов Российской Федерации;

-расчетный рентный доход — сумма дифференциального и абсолютного рентных доходов;

-земельно-оценочный район (зона внутри субъекта Российской Федерации) — часть территории субъекта Российской Федерации, достаточно однородная по почвенно-климатическим и экономическим условиям сельскохозяйственного производства.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится по шести группам земель, выделяемым по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода в сельскохозяйственном производстве:

I группа — сельскохозяйственные угодья;

II группа — земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полезными лесополосами, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых: глины, песка, щебня и т.д.;

III группа — земли под замкнутыми водоемами;

IV группа — земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полезных лесополос), болотами, нарушенные земли;

V группа — земли под лесами, не переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находящиеся у

землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования;

VI группа — земли, пригодные под оленьи пастбища.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения включает определение удельных показателей кадастровой стоимости каждой из шести групп земель и определение кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в целях реализации положений статьи 79 «Особенности использования сельскохозяйственных угодий» Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

В Федеральном законе используются следующие основные понятия:

1) государственная кадастровая оценка - совокупность установленных частью 3 статьи 6 настоящего Федерального закона процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

2) кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемых результатов определения кадастровой стоимости.

Государственное регулирование проведения государственной кадастровой оценки в части нормативно-правового регулирования осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки (далее - федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки).

Федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, осуществляет:

- 1) выработку государственной политики в сфере государственной кадастровой оценки;
- 2) нормативно-правовое регулирование в сфере государственной кадастровой оценки;
- 3) разработку и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке, внесение изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке;
- 4) иные функции, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее - уполномоченный орган субъекта Российской Федерации).

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации (далее - бюджетное учреждение).

Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее - отчет);
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Для определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка, включающая в себя в том числе сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Полномочиями бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, являются:

- 1) определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;
- 3) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;
- 4) рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

5) сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения;

6) иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

Государственное бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, не вправе осуществлять деятельность, направленную на установление рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение несет ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, возмещаются в полном объеме за счет бюджетного учреждения.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам бюджетного учреждения, связанным с возмещением убытков, причиненных в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, при недостаточности имущества бюджетного учреждения в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

Бюджетное учреждение обязано:

1) соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных актов, регулирующих отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки;

2) исследовать документацию, необходимую для определения кадастровой стоимости;

3) хранить копии отчетов и документов, формируемых в ходе определения кадастровой стоимости, на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронных документов;

4) хранить копии документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, на бумажном или электронном носителе либо на электронном носителе в форме электронных документов в течение не менее восьми лет со дня их составления;

5) представлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов и документов, сформированных в ходе определения кадастровой стоимости, а также документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, правоохранительным, судебным и иным уполномоченным государственным органам по их требованию;

6) представлять в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее - орган регистрации прав), имеющуюся в распоряжении бюджетного учреждения информацию, необходимую для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

7) представлять ежеквартально в орган регистрации прав информацию о данных рынка недвижимости, полученную в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона;

8) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

Под федеральным государственным надзором за проведением государственной кадастровой оценки, в том числе за установленной настоящим Федеральным законом периодичностью проведения государственной кадастровой оценки, понимается деятельность органа регистрации прав, направленная на предупреждение, выявление, пресечение

нарушений порядка проведения государственной кадастровой оценки, установленного настоящим Федеральным законом (далее - порядок проведения государственной кадастровой оценки), в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке, посредством организации и проведения проверок в порядке, предусмотренном частями 5 и 6 настоящей статьи, а также принятие предусмотренных настоящим Федеральным законом мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений.

По итогам проверок соблюдения порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке, органом регистрации прав составляются акты проверки.

В случае выявления нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке, орган регистрации прав выдает предписание об устранении выявленных нарушений, форма которого устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.

Орган регистрации прав имеет право:

1) запрашивать и получать документы и материалы, необходимые для проведения проверки;

2) выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке;

3) осуществлять иные предусмотренные федеральными законами права.

Федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, включающем в том числе критерии проверки соблюдения методических указаний о государственной кадастровой оценке.

При осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Работники бюджетного учреждения, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны отвечать следующим требованиям:

1) иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в областях, перечень которых устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки;

2) не иметь непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие отчет, должны иметь основное место работы в таком бюджетном учреждении, являться гражданами Российской Федерации, отвечать требованиям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, а также отвечать одному из следующих основных требований:

1) иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение и осуществлять профессиональную деятельность, связанную с определением стоимости объектов недвижимости, в течение трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение;

2) иметь опыт работы в бюджетном учреждении, связанный с определением кадастровой стоимости, не менее трех лет.

Порядок подтверждения соответствия предусмотренным настоящей статьей требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, привлекаемым к определению кадастровой стоимости, устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации вправе установить дополнительные требования к работникам бюджетного учреждения, привлекаемым к определению кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости.

Для целей установления периодичности проведения государственной кадастровой оценки не учитывается проведение внеочередной государственной кадастровой оценки.

Решение уполномоченного органа субъекта Российской Федерации о проведении государственной кадастровой оценки должно содержать следующие сведения:

- 1) год проведения работ по определению кадастровой стоимости;
- 2) вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки;
- 3) категория (категории) земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являются земельные участки;
- 4) наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка может быть проведена одновременно в отношении всех видов объектов недвижимости, а также всех категорий земель, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в случае принятия соответствующего решения при условии соблюдения установленной частью 1 настоящей статьи периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение тридцати дней со дня принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки обеспечивает информирование о принятии этого решения, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости путем:

1) размещения извещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;

3) размещения извещения на своих информационных щитах;

4) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в орган регистрации прав для его размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки;

5) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

1.3. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения

Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445 утверждены новые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Данные методические указания подлежат применению при проведении следующего тура актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Тыва и город Кызыл.

В соответствии с данными методическими указаниями существенным образом изменяется подход к определению кадастровой стоимости земельных участков в процессе проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения определен ст. 77-82 Земельного кодекса РФ. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно ст.79 Земельного кодекса РФ сельскохозяйственные угодья, т.е. земли, используемые как средство производства — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), — в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Постановлением Правительства Республики Тыва от 26.07.2018г. № 378- «Об утверждении порядка формирования и ведения перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на

территории Республики Тыва, использование которых в других целях не допускается».

Другая разновидность земель сельскохозяйственного назначения это земли, которые используются как пространственный территориальный базис для размещения объектов, непосредственно обслуживающих нужды сельского хозяйства, объектов природы (водных объектов) и других объектов.

Новыми Методическими указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445, установлен иной состав видов использования земельных участков, входящих в группы земель по сравнению с Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145.

Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с новыми Методическими указаниями осуществляется в следующем порядке: формирование перечня земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения; определение удельных показателей кадастровой стоимости земель; расчет кадастровой стоимости земельных участков.

Перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения формируется Управлением Росреестра по субъекту Российской Федерации на основе сведений государственного кадастра недвижимости.

Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 установлено, что государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Отличительной особенностью определения кадастровой стоимости земельных участков в составе I группы земель (сельскохозяйственных угодий) является определение почвенных разновидностей в границах земельного участка, определение допустимого чередования культур, полей севооборота, определение показателя земельной ренты исходя из величины валового дохода и величины затрат на возделывание и поддержание плодородия, расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей.

Основной проблемой при реализации указанных требований является отсутствие материалов актуального почвенного обследования на территории края, а также статистических сведений о чередовании культур (ведении севооборотов) хозяйствующими субъектами, соотнесение границ почвенных разновидностей на основе почвенных карт и границ земельных участков на основе сведений государственного кадастра недвижимости.

Определение кадастровой стоимости земельных участков II группы земель (земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса) осуществляется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности – на основе рыночной стоимости земельного участка.

Определение кадастровой стоимости земельных участков III группы земель (земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции) и IV группы земель (земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности) осуществляется на основе рыночной стоимости эталонного земельного участка с учетом перечня факторов стоимости земельных участков данной

группы, утвержденного в субъекте РФ и группировки земельных участков на основе схожести характеристик.

Кадастровая стоимость земельных участков V группы земель (земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса) определяется на основе среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда и площади земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков VI группы земель (прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками) определяется исходя из минимального для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости I группы земель и площади земель.

РАДЕЛ 2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЕГИОНА

2.1. Общие характеристики Республики Тыва



Рисунок 1. Местоположение объекта

Республика Тыва расположена в центральной части Азиатского материка между 49 45 - 53 46 Северной широты и 88 49 - 98 56 восточной долготы. На западе граничит с Республикой Алтай, на северо-западе и севере - с Красноярским краем и Республикой Хакасия, на северо-востоке - с Иркутской областью и Республикой Бурятия, на юге и востоке - с Монголией. В соответствии с разнообразием природных условий и естественных ресурсов, характером экономического развития и транспортных связей Туву можно разделить на 4 части: центральную, западную, южную и восточную. С позиции природных условий географическое положение республики выгодное. Она расположена на стыке сибирских таёжных и центрально-азиатских пустынно-степных ландшафтов - в широкой полосе гор и межгорных равнин. На территории Тувы формируется основной сток самой многоводной реки Сибири - могучего Енисея.



Рисунок 2 – Город Кызыл

Достопримечательности.

В самом центре Кызыла на площади Арата находится музыкальный драматический театр. Здесь же можно увидеть и молитвенный буддийский барабан. Также в центральной части города располагается государственная филармония Республики, Дом народного творчества и прочие учреждения культуры. Есть в городе Национальный музей имени Алдан Маадыра, в котором можно полюбоваться на богатейшую коллекцию археологических находок. В 2008 г. было введено в эксплуатацию новое современное здание музея, которое является одним из самых красивых в городе. Сегодня большая часть археологических находок представлена на четырех этажах комплекса. Есть в музее «золото Скифов», а также прочие вещи, обнаруженные во всемирно известном кургане «Аржаан-2». Есть в Кызыле и несколько небольших музеев (политических репрессий и Нади Рушевой). В связи с известностью города как географического центра Азии внимание многих туристов привлекает находящаяся на берегу Енисея стела. Она так и

называется - «Центр Азии». Увидеть ее можно на набережной в месте слияния Малого и Большого Енисея.



Есть в городе мемориал, который установлен в честь солдат Великой Отечественной войны, а также Красных партизан. В 2000 г. был построен памятник учителю. В центре города есть сквер, в котором установлен бюст С.К. Тока – первого руководителя ЦК КПСС Тувинской республики. Есть в Кызыле и памятник, возведенный жертвам политических репрессий. Если

въезжать в город со стороны Эрзина, то здесь можно полюбоваться еще одним символом Тувы. Это памятник, установленный чабану – Кадарчы. Его исполинская фигура возвышается над равниной. Пастух облачен в этнический костюм, на поясе которого традиционно закреплены нож и огниво. Первоначально пастух задумывался художниками как самостоятельная фигура. Однако после установки памятника люди начали обращать внимание на то, что у чабана нет овец. Учтя это замечание, сюда привезли камни, раскрасив их в белый цвет. Таким образом, у ног Кадарчы сегодня можно увидеть стадо.



На северном въезде в Кызыл находится памятник Арату. Он также представляет собой символ города.

Интерес у путешественников вызывает и здание буддийского храма. Этот храм выделяется своеобразной архитектурой. Еще одним буддийским символом является Ступа Просветления. Она установлена недалеко от аэропорта, а ее созерцание приносит душе покой и мир. Среди памятных мест Кызыла можно выделить красивейший естественный парк, раскинувшийся у излучин Енисея, а также находящиеся вблизи города источники лечебной воды Аржаан, удивительные свойства которой известны уже более 600 лет. Туристам также стоит совершить путешествие на гору

Догээ. Она служит этнографическим и археологическим памятником природы этих мест. Называют ее еще и горой Любви. Она возвышается над городом и имеет высоту 1002 м. Считают, что каждый посетивший ее избавляется от всех грехов, а также очищает душу и тело. Недалеко от города есть еще одна удивительная достопримечательность этих мест. На правом берегу Улуг-Хема можно полюбоваться древними наскальными надписями и рисунками.

2.2. Климат

Город Кызыл приравнен к районам Крайнего Севера.

Климат Республики Тыва сухой резко континентальный. Существенное влияние на климат оказывает нахождение в котловине, благодаря которому зимой воздух в котловине застаивается и выхолаживается под влиянием Сибирского антициклона, образуя мощную температурную инверсию. Зима (ноябрь-март) исключительно суровая для такой широты (город расположен на одной широте с Лондоном, Курском и Оренбургом), малоснежная (10—20 см), безветренная. Оттепели исключены. Средняя температура января — $-28,6^{\circ}\text{C}$ (морозы до -54°C). Весна короткая. Начинаясь во второй половине марта дневные оттепели приводят к быстрому сходу снежного покрова к концу месяца. Однако даже в апреле при отсутствии снега температура опускается по ночам до -20°C . В мае быстро устанавливается жаркая погода. Лето жаркое, иногда наблюдаются длительные засухи. Основная масса осадков приходится на летний период. В мае-июле возможны пыльные бури и бураны. В августе нередки обильные ливневые осадки, обусловленные Тихоокеанскими циклонами, проникающими сюда со стороны Монголии. В первых числах сентября наблюдаются первые заморозки, хотя днём погода ещё довольно тёплая. До конца сентября наблюдается листопад. В октябре - ноябре до установления снежного покрова суточная температура опускается ниже 0°C (до -20°C), что делает невозможным выращивание озимых и многих плодово-ягодных

сельскохозяйственных культур. Снежный покров устанавливается в первой декаде ноября, затем следует резкое снижение температур до -20°C и ниже.

2.3. Растительность

Насчитывает около 1500 разновидностей, леса занимают более половины территории, десятую часть занимает высокогорная растительность, а остальное — распределяется между равнинными горными степями. Около 40 видов растений из общего числа произрастают только на территории Тувы. Они уникальны и требуют охраны.

Тыва обладает уникальной и разнообразной флорой и фауной. Земноводные представлены шестью видами из двух отрядов. Пресмыкающихся — семь видов. В орнитофауне насчитывается более 348 видов птиц. Млекопитающих отмечено 85 видов из семи отрядов.

Большая часть территории Тывы занята лесами (83% площади). На хвойные породы приходится 95% от всей площади лесов. Около 3 млн. гектаров территории Тувы покрыто кедровыми лесами, что составляет 11% от всех кедровых лесов России. Остальную территорию, если не считать безлесные вершины и водоёмы, занимают степи.

Весной расцветает рододендрон даурский (называемый местным населением багульником). Лекарственные растения с успехом применяются в народной и тибетской медицине. В тайге обитают соболь, белка, лисица, колонок, горноста́й, рысь, косуля, кабарга, изюбрь, лось, кабан, бурый медведь

2.4. Рельеф

По своему рельефу территория республики - горно-котловинная страна. Горы занимают примерно 82% её площади и лишь оставшаяся её часть — равнинные участки.

На севере и востоке Тувы расположены хребты и отроги Саянских гор с вершинами высотой 2000—3000 м. над уровнем моря. В срединной части система хребтов Академика Обручева смыкается с Восточным Саяном.

Там, где берёт начало Бий-Хем(Большой Енисей), расположено высокогорное базальтовое плато Дерби-Тайга с 16 потухшими вулканами.

На западе Тывы расположены хребты и отроги Алтайских гор с вершинами высотой более 3 000 м над уровнем моря. Самые высокие из них — Монгун-Тайга (3 976 м.), Ак-Оюк (3 608 м.), (3 485 м.), Кызыл-Тайга (3 121 м.).

Горы играют роль стены, изолирующей от внешних влияний, определяя климат республики как резко континентальный, характеризующимся морозной, безветренной зимой, в котловинах малоснежной.

2.5. Гидрография

Город Кызыл знаменит самой крупной рекой является р. Енисей. Питание рек осуществляется в основном за счет талых снеговых вод и дождевых осадков, подземные воды имеют второстепенное значение.

Основной сток воды происходит в осеннее — летний период. Также имеются огромные запасы подземных вод. Они питают реки в зимний период, служат источником водоснабжения промышленных предприятий и коммунальных служб и даже являются производственным сырьем при различных процессах химического производства.

Подземные воды на водоразделах залегают на глубинах 10 — 50 м. Преобладают пресные грунтовые воды. Грунтовые воды в поймах рек находятся на небольшой глубине, что вызывает заболачивание притеррасной части района.

2.6. Почвенный покров

В Республики Тыва широко распространены степи с обыкновенными черноземами в сочетании с выщелоченными и лугово-черноземными почвами, а также серые лесные.

Серые лесные почвы характеризуются слабой о подсолённостью, высоким содержанием гумуса и обменных оснований, слабокислой реакцией почвенного раствора и высокой гидролитической кислотностью. Темно-

серые лесные почвы имеют второй гумусовый горизонт, который выделяется по основным химическим показателям и являются реликтом каких-то древних почв.

Различия в природных условиях отразились на формировании почвенного покрова. Все почвы делятся на горные и равнинные. В классификации равнинных почв выделено девять типов с последующим подразделением их на подтипы, роды и виды. В классификации горных почв выделено два типа: горные подзолистые и горные дерновые лесные.

2.7. Геодезическая и картографическая изученность территории

г. Кызыла

По состоянию на 01.04.18 планово-картографические материалы имеются по всему городу.

С целью создания основы для автоматизированного ведения государственного земельного кадастра на территории города проводится инвентаризация земель, в результате которой выявляются неучтенные землепользователи и нерационально используемые земельные участки.

Качественное состояние земель оценивается на основании материалов почвенного обследования. Первичные почвенные обследования в масштабе 1:10000 – 1:25000 проведены на всей территории города, имеются доброкачественные почвенные материалы

В целях оценки естественных кормовых угодий необходимо иметь сведения о произрастающей растительности, для чего проводится их геоботаническое обследование.

РАЗДЕЛ 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

Первоочередным показателем для установления в итоге кадастровой стоимости является балл бонитета почв. Республики Тыва представлено достаточно множество почв. На территории города расположены четыре рабочих участка со следующими почвами: чернозем обыкновенный, чернозем обыкновенный выщелоченный, чернозем обыкновенный тяжелосуглинистый, темно-серая лесная почва, лугово-чернозёмная, лугово-черноземная оподзоленная, серая лесная, серая лесная среднесуглинистая и серая лесная тяжелосуглинистая почва.

После вычисления площадей почв, необходимо посчитать содержание гумуса, мощность гумусового горизонта и содержание фракций физической глины. Вычисления произвела с помощью пропорции, т.е.

$$Б1 = (Сг, \times 100\%) \div 7\%,$$

Где, Б1 – содержание гумуса в баллах; Сг — содержание гумуса в процентах, %; 100% и 7% — эталонные показатели для Республики Тыва.

$$Б2 = (Мгг \times 100\%) \div 0,5,$$

Где, Б2 – мощность гумусового горизонта в баллах; Мгг – мощность гумусового горизонта в процентах, %; 0,5 – эталонный показатель для Республики Тыва, м.

$$Б3 = (Сффг, \times 100\%) \div 50 \%,$$

Где, Б3 – содержание фракций физической глины в баллах; Сффг – содержание фракций физической глины, %; 50% — эталонный показатель для Республики Тыва.

После вычисления всех трех показателей, для каждой из видов почв, необходимо рассчитать балл бонитета. Рассчитываем его по формуле:

$$Бсг = 3 \sqrt{Б1 \times Б2 \times Б3}.$$

Балл бонитета рассчитывается для каждой почвы по всем четырем рабочим участкам.

Таблица 1. Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Тыва (фрагмент)

№ п/п	Административный район (кожуун)	Площадь с-х угодий, тыс га	Бонитет почв, баллов	Индекс технологических свойств, ед	Удаленность, экв км	Расчетный рентный доход, руб/га	Кадастровая стоимость		Индекс кадастровой стоимости 1 га по отношению к	
							1 га, руб	всего, млн руб	средней по РТ	минимальной
1	2	3	4	5	6	7	8	8а	9	10
1	001 Бай-Тайгинский	177,5	51	1,15	104	29	948	168,27	0,61	2,39
2	002 Барун-Хемчикский	245,3	54	1,14	98	39	1293	317,17	0,83	3,27
3	003 Дзун-Хемчикский	293,2	58	1,19	105	43	1421	416,64	0,91	3,59
4	004 Каа-Хемский	240,5	63	1,04	66	73	2396	576,24	1,54	6,05
5	005 Кызылский	309,8	55	1,05	43	61	2012	623,32	1,29	5,08
6	006 Монгун-Тайгинский	172,7	40	1,01	249	12	396	68,39	0,25	1,00
7	007 Овюрский	227,6	52	1,11	144	25	810	184,36	0,52	2,05
8	008 Пий-Хемский	183	63	1,05	63	75	2463	450,73	1,58	6,22
15	015 Чеди-Хольский	107,9	64	1,1	68	74	2426	261,77	1,56	6,13
16	016 Эрзинский	340,2	56	1,06	146	37	1236	420,49	0,80	3,12
17	017 Шынаанский сумон	37,3	58	1,04	313	12	396	14,77	0,25	1,00
	ИТОГО	3533,7	57	1,09	107	47	1554	5491,37	1,00	3,92

Всего по республике было оценено 3533,7 тыс.га земель сельскохозяйственного назначения. Их суммарная кадастровая стоимость составила 5491,37 млн. рублей, а средняя взвешенная кадастровая стоимость 1 га равна 1554 рубля. Эта величина совпадает с кадастровой стоимостью, полученной на первом этапе оценочных работ в Российской Федерации в разрезе ее субъектов. Она соответствует следующим средним значениям: бонитет почв - 57 баллов; индекс технологических свойств оценочных объектов - 1,09 ед.; местоположение (удаленность) - 107 эквивалентных километров.

В разрезе административных районов (кожуунов) кадастровая стоимость 1га колеблется от 396 до 2463 рублей. Наиболее ценным и земельным и ресурсам и располагают Пий-Хемский, Чеди-Хольский, Каа-Хемский и Тандинский кожууны, а наибольший удельный вес в общей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий республики имеют Кызылский, Тандинский, Каа-Хемский и Тес-Хемский кожууны.

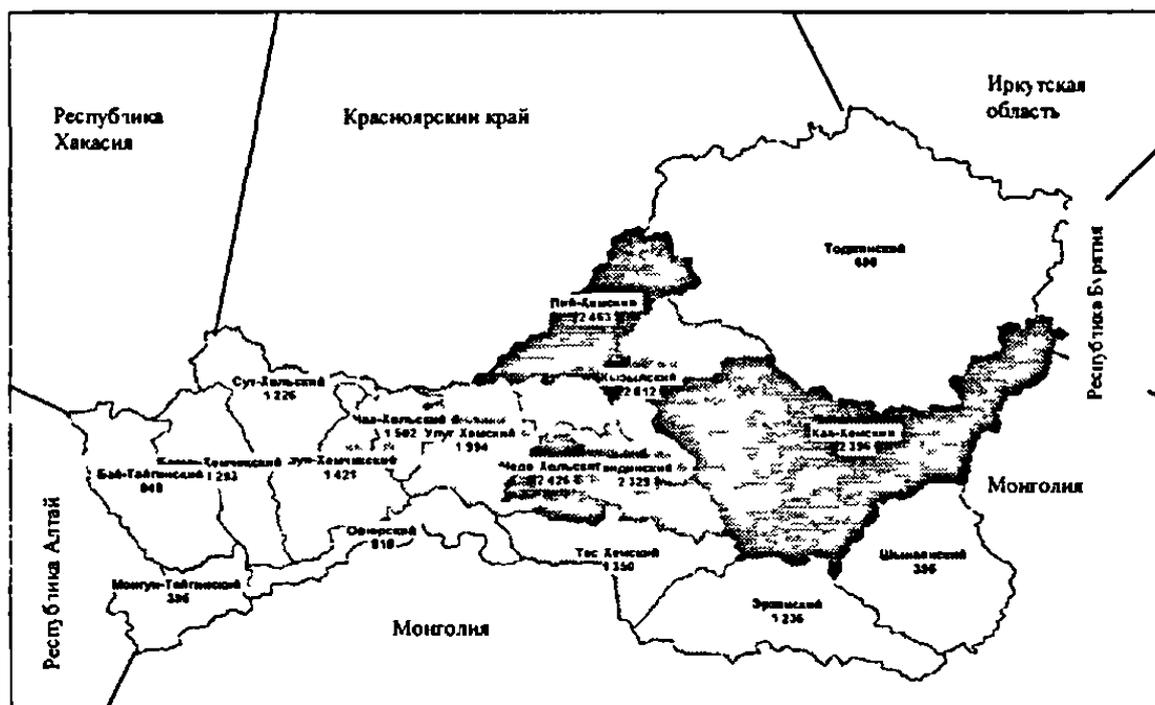


Рис 5. Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения Республики Тыва, руб/га.

В процессе оценки был обнаружен ряд недостатков, как самой методики оценки, так и программного продукта ее проведения. Наиболее существенным из них является то, что земли оценивались обезличенно, как производственный ресурс. В методике указывается, что определяются "средние баллы качества и энергоёмкости земельных участков всех сельскохозяйственных угодий без подразделения по видам угодий - пашни, сенокосов или пастбищ".

Еще одним недостатком является то, что объектом оценки являлись совокупные землепользования отдельных существовавших на дату оценки сельских хозяйств, в основном крупных, без выделения в них рабочих участков и кадастровых кварталов. Такие землепользования получал и только одну (единую) оценку, поэтому любое изменение границ в связи с дальнейшим реформированием и по другим причинам может вызвать необходимость переоценки земель. Эти недостатки потребовали проведения дополнительных работ по скорректированному варианту оценки, а также использования собственной методики, разработанной еще в 90-е годы и скорректированной в настоящее время. Это позволило получить несколько

вариантов расчетов, существенно обогатить анализ. Были разработаны методические подходы к использованию полученных в процессе оценки, а также скорректированных после ее завершения оценочных шкал, по которым можно находить кадастровые стоимости отдельных земельных участков в составе оцененных землепользовании, а также вновь образованных хозяйств, сформированных землепользовании (рис.6) .

Важное значение в проведении кадастровой оценки земель, может иметь разработанная автором модель управления расчетам и размеров земельной ренты, цены и стоимости земельных участков, размера земельного налога с 1га и со всей площади, их возможных приращений, как положительных, так и отрицательных, как по абсолютной величине, так и относительно (рис.7)



Рис. 6 Схема проведения кадастровой оценки земель по шкалам

Модель представляет собой своеобразную программную приставку (дополнение) в виде двух модулей - управляющего и аналитического к программе прямых расчетов кадастровой стоимости земельных участков. Она включает в себя некий набор (блок) управляющих переменных, величина которых, во-первых, может меняться под влиянием различных, внутренних и внешних обстоятельств, а во-вторых, способна менять результат оценки, т.е. ее изменение непременно приводит к получению другого результата.

Каждый показатель (каждый элемент) управляющего модуля имеет прямую связь (ссылку) со своим аналогом в основной программе расчетов. Это позволяет воздействовать на результаты расчетов самой программы без входа в нее, т.е. без выполнения обязательных достаточно непростых процедур.

Модель может работать только с одним управляющим модулем. Но и в этом варианте она позволяет проводить исследование влияния отдельных показателей, а также их любой совокупности на величину земельной ренты и ее производных (цена и стоимость земель, земельный налог, арендная плата и др.). С помощью таких исследований можно более предметно устанавливать математические зависимости и находить логические причинно-следственные связи, влияния и взаимовлияния факторов-аргументов в области земельных отношений.

Другой модуль находится на выходе из программы основных расчетов (выходной модуль). Он может формировать в зависимости от желания пользователей конечную таблицу результатов в любом наборе показателей - сокращенном и/или развернутом. Результаты могут представляться не только в виде самих исходных показателей, но и их приращений, коэффициентов эластичности и др.

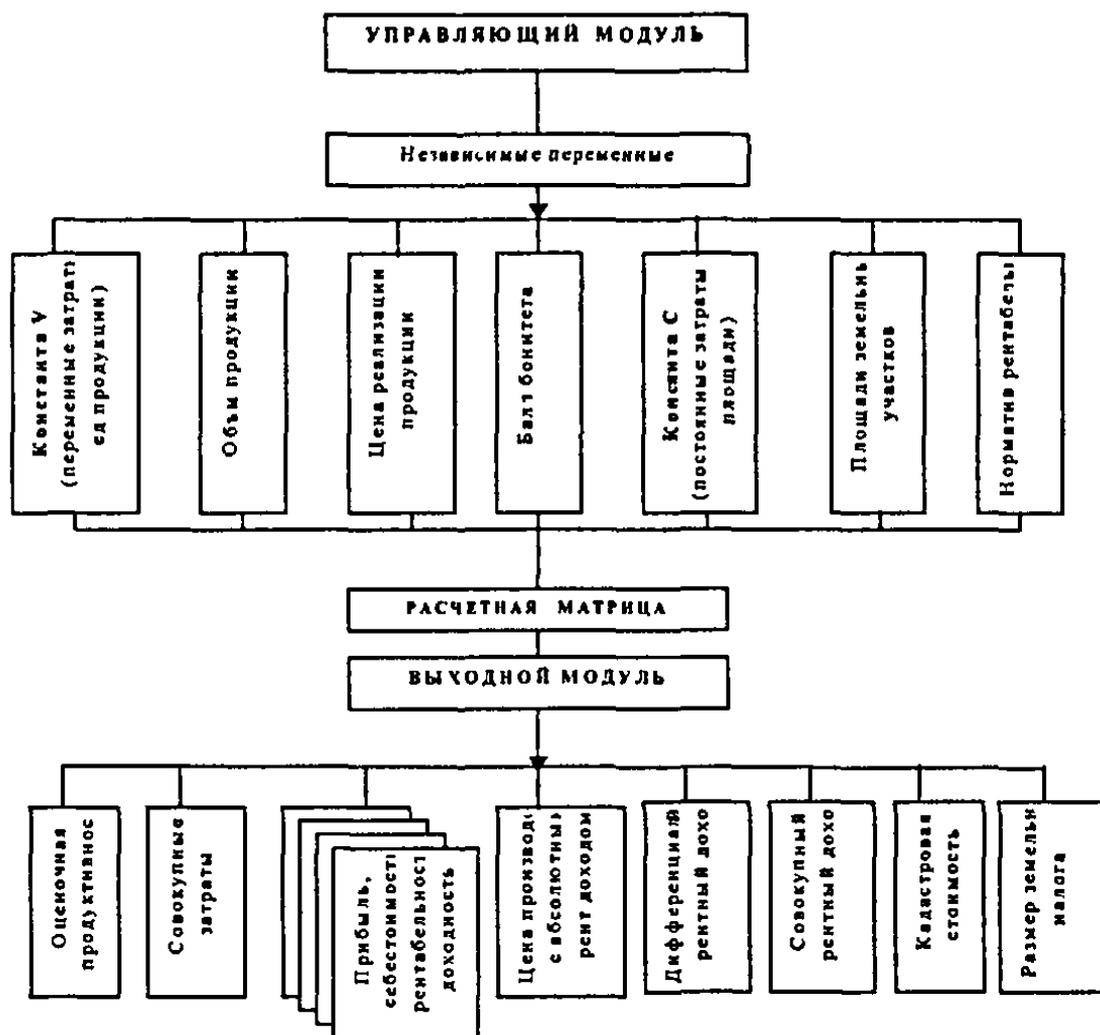


Рис.7. Схема модели управления расчетами земельной ренты и цены земли

Это модуль имеет и графическую иллюстрацию, т.е. одновременно может выдавать готовые диаграммы, графики и даже картографический материал при соответствующем техническом обеспечении. Иначе говоря, выходной модуль дает возможность кроме текущих оперативных расчетов, проводить достаточно сложные и серьезные научные исследования и демонстрировать их результаты.

Таким образом, совокупность двух модулей и самой программы представляет собой достаточно эффективный инструментарий, с помощью которого можно изучать и находить решения самых разных проблем земельных отношений и непосредственной хозяйственной (производственной) деятельности на земле. Модель может стать

действенным наглядным учебным пособием для любой категории обучающихся.

Практическое значение модели состоит в предоставлении возможности как собственнику земли, так и ее пользователю, а также налоговым органам оперативно в реальном времени прогнозировать конечные результаты деятельности на данном земельном участке, предвидеть эти результаты, быстро реагировать, находить возможности для их изменения и конкретно влиять на них.

Работу модели можно продемонстрировать на примере анализа результатов земельного налога по единой ставке в процентах от кадастровой стоимости с собственников земельных участков в их ранжированном ряду по возрастанию удельной кадастровой стоимости или дифференциального рентного дохода с 1 га (рис 8), особый интерес представляет не обычный прямой анализ, когда по мере роста кадастровой стоимости сначала появляется, а потом возрастает прибыль, на определенном этапе появляется и нарастает дифференциальный рентный доход. Более интересен обратный анализ, т.е. отслеживание изменений доходности по мере убывания ценности земельных участков, когда с помощью земельного и других налогов происходит изъятие различных частей стоимости продукции.

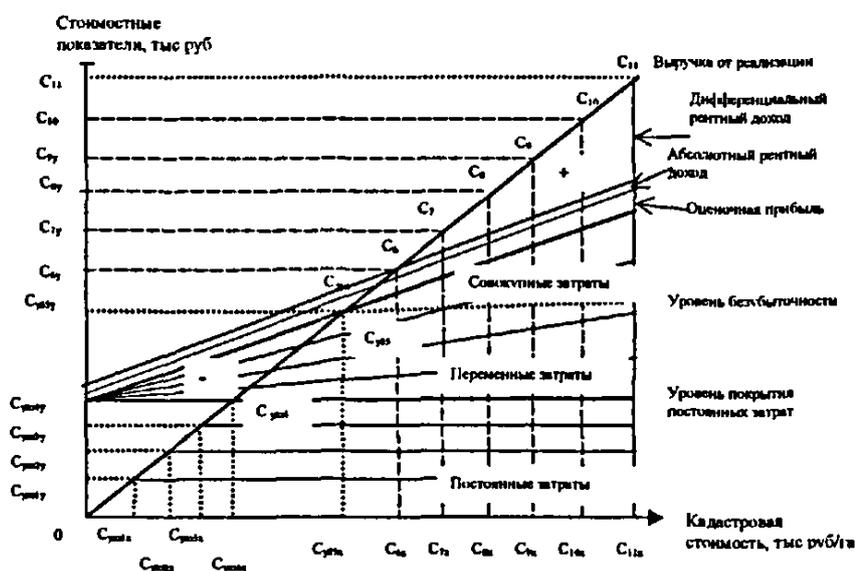


Рис. 8. Влияние качества земельных участков на основные экономические

С помощью такой модели можно выполнять непосредственно экономическую оценку земель, а также проводить мониторинг изменения условий производства и отслеживать динамику оценочных показателей под их влиянием. Очень важным является то, что она указывает на необходимость непременно учитывать структуру использования сельскохозяйственных угодий, пашни, посевных площадей, выращиваемых культур и технологии их возделывания.

На рисунке 5 приведена иллюстрация коэффициентов эластичности по одному из вариантов расчета размеров дифференциального рентного дохода на земельных участках разного качества.

Результаты проведенных исследований могут стать основой для совершенствования методики расчета земельной ренты и проведения экономической оценки земель, повышения эффективности их использования. Это позволит ускорить процесс выхода сельскохозяйственных товаропроизводителей из глубокого финансового кризиса на рентабельную работу, обеспечит рост конкурентоспособности отечественной сельскохозяйственной продукции на внутреннем и внешнем продовольственных рынках

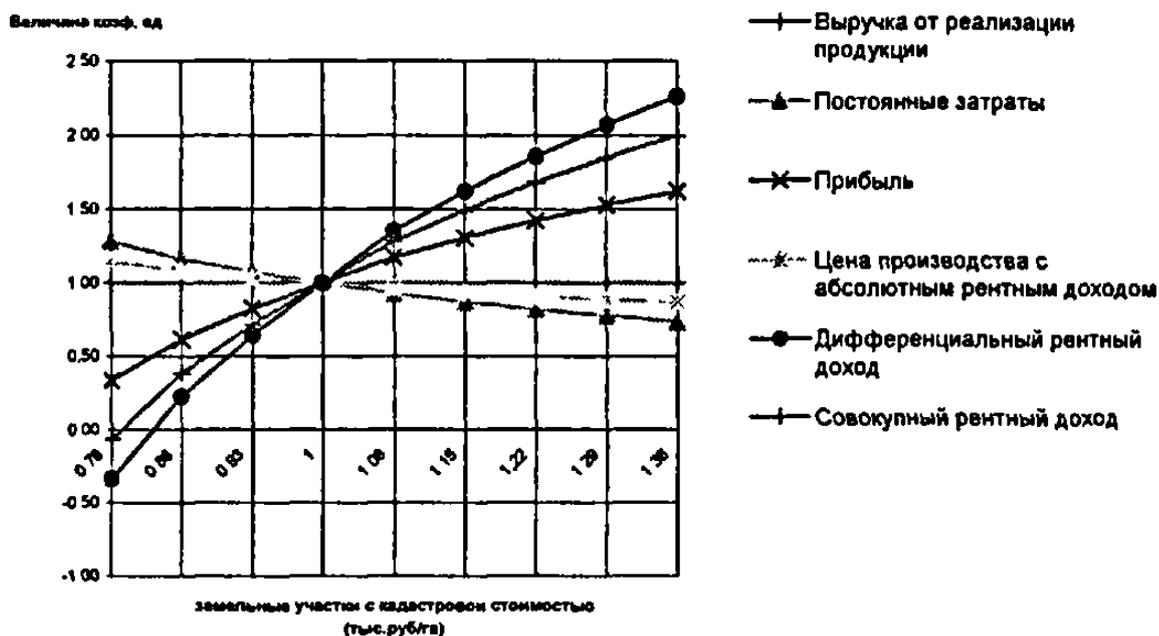


Рис 9. Коэффициенты эластичности экономических показателей в зависимости от величины удельной кадастровой стоимости

Конечной целью кадастровой оценки земель являлось определение налогооблагаемой базы и прогнозирование возможных размеров земельного налога в соответствии со второй частью Налогового кодекса РФ по ставкам в пределах 0,1-2,0% кадастровой стоимости. Анализ показал, что размеры земельного налога с введением нового порядка его расчета могут очень существенно (многократно) возрасти.

Например, в Республике Тыва, по самой низкой ставке (0,1%) - в 7 раз, а по максимальной (2%) - в 14 0 раз. Нет сомнений, что такой рост даже в ближайшем десятилетии не возможен, так как подавляющее большинство хозяйств находится в очень сложном финансовом состоянии и не справляются с действующими мизерными налогами, имея большую недоимку по ним.

Удельные кадастровые стоимости сельхозугодий по районам и хозяйствам имеют очень существенные колебания. Несколько землепользований по результатам расчетов получили отрицательный дифференциальный доход, и лишь некорректные методические прием позволили присвоить им положительные кадастровые стоимости.

Тем не менее, результаты кадастровой оценки согласованы с Федеральной службой земельного кадастра, утверждены постановлением Правительства Республики Тыва и рекомендованы к применению в практической деятельности органов местного самоуправления и налоговой службы. Учитывая этот факт, исполнителем данной работы выполнен расчет наиболее приемлемых ставок налога, различающихся по районам и хозяйствам республики.

В процессе исследований привлекались исходная информация и результаты кадастровых оценок по всем субъектам Российской Федерации. Анализ показал, что налоговые ставки должны быть существенно дифференцированы по территории страны в зависимости от величины

удельной (в расчете на 1 га) кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. К такому выводу приводят расчеты степени изъятия с помощью земельного налога дифференциального дохода (ренты). При 2-х процентной ставке даже с земель с высокой кадастровой стоимостью его изымается около двух третей (табл.2) .

Таблица 2 Влияние размеров удельной кадастровой стоимости на долю изъятия земельной ренты через земельный налог по РФ

(ранжирование субъектов по дифференциальному рентному доходу, фрагмент)

№ по диф-доходу	Субъекты РФ	Площадь сельхозугодий, тыс га	Оценочная продуктивность 1 га, руб	Оценочные затраты на 1 га, руб	Рентный доход		Кадастровая стоимость, руб/га	Налог (2%), руб/га	Доля налога в рентном доходе (%):	
					совокупный	дифференциальный			совокупном	дифференциальном
1а	2	3	4	6	7	8	9	10	12	13
	норматив		3,28	1,07						
1	Краснодарский край	4397	3713	2248	1320	1308	43560	871,20	66,00	66,61
2	Московская область	1575,2	3823	2649	1001	989	33030	660,60	65,99	66,79
3	Республика Адыгея	329,4	2742	1895	726	714	23960	479,20	66,01	67,11
4	Ленинградская область	689,9	3709	2826	697	685	23000	460,00	66,00	67,15
80	Республика Хакасия	1667,1	541	435	88	76	2900	58,00	65,91	76,32
84	Республика Тува	2557,2	189	144	47	35	1550	31,00	65,96	88,57
86	Ханты-Мансийский АО	318,4	397	525	12	-165	400	8,00	66,67	-4,85
87	Ямало-Ненецкий АО	47,2	280	534	12	-292	400	8,00	66,67	-2,74
88	Коми-Пермский АО	304,3	833	1086	12	-329	400	8,00	66,67	-2,43
89	Ненецкий АО	21,7	521	1060	12	-614	400	8,00	66,67	-1,30
90	Магаданская область	89,6	764	1546	12	-890	400	8,00	66,67	-0,90
91	Республика Саха (Якутия)	1039,3	713	1503	12	-895	400	8,00	66,67	-0,89
92	Корякский АО	24,9	393	1500	12	-1212	400	8,00	66,67	-0,66
93	Эвенкийский АО	3,7	315	1438	12	-1224	400	8,00	66,67	-0,65
94	Мурманская область	23,9	1689	4033	12	-2626	400	8,00	66,67	-0,30

При единой процентной ставке земельного налога от кадастровой стоимости изъятие дифференциального рентного дохода осуществляется далеко не одинаково.

В частности, в Краснодарском крае при ставке равной 2%, изымается 66% дифференциального дохода, в среднем по РФ - 68,4%, в Республике Тыва - 88,6%. В ранжированном ряд у регионов РФ должны существовать субъекты, в которых изымается 100 % дифференциального рентного дохода, а затем начинает изыматься абсолютный рентный доход. Но таких регионов нет и этот переход можно рассмотреть на примере Республики Тыва, где средняя кадастровая стоимость составляет 1550 руб/га, а в следующем за

Тувой регионе (Ханты-Мансийском АО), она установлена в размере 400 руб/га.

В Республике Тыва еще есть дифференциальный рентный доход, а в Ханты – Мансийском АО его уже нет. Кадастровая стоимость в данном регионе сформирована на базе абсолютной ренты, которая в расчетах не участвовала (кадастровая стоимость получена искусственно).

Кроме Ханты-Мансийского АО, в ряде северных регионов, таких как, Эвенкийский, Корякский АО и Мурманская область для взимания налога не хватает не только дифференциального, но и абсолютного рентного дохода, поскольку дифференциальный рентный доход там отрицательный. В Ханты-Мансийском АО он составляет - 165 руб/га и часть абсолютной ренты должна покрывать отрицательную дифференциальную ренту, а оставшейся части уже не хватает на уплату земельного налога в сумме 80 руб/га. Следовательно, недостающая часть будет, взимается из минимальной прибыли и при рентабельности 7%. Наконец, у региона с дифференциальной рентой - 2,6 тыс.руб/га может не быть и нормативной прибыли, и тогда налог будет отнесен на прямой убыток.

При минимальной ставке общее изъятие ренты составит всего 3,3% совокупного рентного дохода. Но этот уровень в Краснодарском крае позволит собственникам земли присваивать почти 96,7% дифференциальной земельной ренты, а в регионах с низкой оценкой земель все равно будут проблемы.

Но если учесть, что абсолютная рента в расчетах вообще не учитывалась, то значит все регионы, у которых дифференциальная рента ниже 0,4 тыс.руб/га, не получают даже мизерную цену производства или будут терпеть прямые убытки.

Учитывая полученные результаты, автор предлагает дифференцировать ставки по разработанному им алгоритму (табл.3).

Механизм дифференциации достаточно прост. Индивидуальная дифференцированная ставка может быть определена по формуле:

Таблица 3 Расчет дифференцированных процентных ставок земельного налога в Республике Тыва

№	Группы объектов налогообложения по величине кадастровой стоимости	Интервалы кадастровой стоимости I га, руб		Среднее значение кадастровой стоимости I га, руб (гр3+гр4/2)	Дифференциальный рентный доход с I га, руб (гр5*Nгр5-Nгр6)	Может быть изъято дифференциального рентного дохода с I га, руб (гр6*Nгр7)	Размер дифференцированной ставки земельного налога, % от кадастровой стоимости (гр7/гр5*100), но не более N
		пых	мл				
1	2	3	4	5	6	7	8
	нормативы			0,03	12	0,4	0,02
1	I	3305	2280	2792,5	71,78	28,71	1,03
2	II	2208	1735	1971,5	47,15	18,86	0,96
3	III	1712	1437	1574,5	35,24	14,09	0,90
4	IV	1410	1225	1317,5	27,53	11,01	0,84
5	V	1166	812	989	17,67	7,07	0,71
6	VI	833	759	796	11,88	4,75	0,60
7	VII	655	566	610,5	6,32	2,53	0,41
8	VIII	401	396	398,5	-0,05	-0,02	0,01

Анализ возможных вариантов единого сельскохозяйственного налога (ЕСХН) показал, что введение "рублевых" ставок в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий, сопоставимых по кадастровой стоимости, как предлагается в Налоговом Кодексе РФ, нецелесообразно. Во-первых, это приведет к излишним расчетам и частым пересчетам, как ставок, так и самих площадей угодий по разным причинам, в том числе и в связи с продолжающейся инфляцией. Во-вторых, нет необходимости сопоставлять угодья по стоимости, если есть сама стоимость, которая также как и площадь физических сельхозугодий будет зарегистрирована, приобретет законный статус и займет определенное место в бухгалтерском балансе каждого хозяйства. В-третьих, в этом случае ставка ЕСХН, также как и ставка земельного налога, может устанавливаться не в рублях и копейках на 1 га, а в процентах от кадастровой стоимости. Но тогда правомочна постановка вопроса о дублировании двух налогов, использующих одну и ту же налоговую базу.

В первом варианте законодательства о ЕСХН (федеральный закон №187, от 2001г.) была заложена очень серьезная правовая коллизия, состоящая в том, что налог должен был устанавливаться для товаропроизводителей, точнее говоря, для предпринимателей, а объектом

налогообложения - признавались сельскохозяйственные угодья, которые им в большинстве случаев не принадлежат.

Два варианта ЕСХН есть две прямые противоположности одного противоречия, а дискуссии вокруг этих вариантов были сведены к обсуждению возможных последствий перехода из одной крайности в другую. В первом случае предлагалось ввести единый и одновременно стабильный налог по принципу земельного налога с тем, чтобы конкретные результаты хозяйственной деятельности были свободны от налогообложения. Во втором варианте, наоборот предлагается применять налог на результаты этой деятельности без учета кадастровой стоимости используемых земель.

Поскольку любые крайности являются носителями и не только позитива, но и негатива, ни один из вариантов не может быть приемлем в чистом виде без сочетания с другими налогами или без дифференциации налоговых ставок.

Предпочтительнее альтернативная форма ЕСХН в виде налога с дохода, рассчитанного как разница между выручкой и затратами хозяйств в размере шести процентов этого дохода, рекомендуемая субъектам РФ, муниципальным образованиям и сельскохозяйственным товаропроизводителям для добровольного перехода на нее, в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 147. Расчеты показывают, что введение ЕСХН в таком варианте в масштабах РФ может дать эффект сельскохозяйственным товаропроизводителям в сумме более 50 млрд.руб. В Республике Тыва он составит 147 млн.руб.

Исходя из двух предыдущих тезисов, целесообразно иметь не один, а два налога: один земельный, другой - сельскохозяйственный. Исчисляться они должны по процентным ставкам один - по отношению к кадастровой стоимости земельных участков, другой - к получаемому доходу. Такая система налогообложения (дуализм) представляется не только правомерной, но и рациональной (рис.6).

На схеме часть кадастровой стоимости, формируемая абсолютным рентным доходом, обозначена как необлагаемая, а ее связь с земельным налогом показана штриховой линией. Это объясняется тем, что в расчеты кадастровой стоимости в соответствии с методикой, как к уже указывалось, абсолютная рента не была включена.

Если этот недостаток будет устранен, то эта часть стоимости станет постоянной налогооблагаемой базой. В любом случае, при двухканальной системе налогообложения дифференциация ставок земельного налога может не потребоваться.

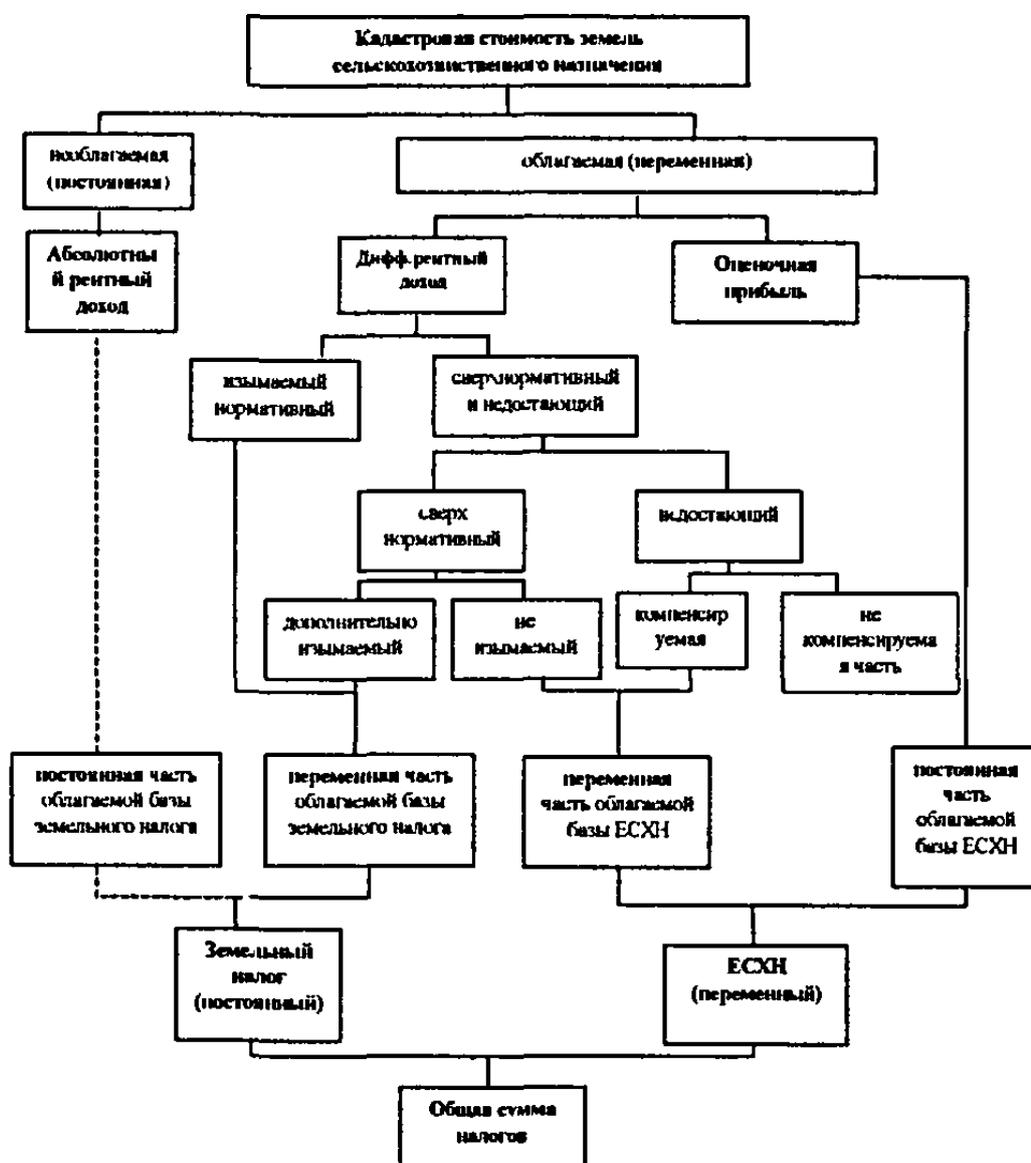


Рис. 6 Схема двухканальной системы налогообложения

Введение ЕСХН может существенно повысить кадастровую стоимость земель и несколько снизить общий (конечный) экономический эффект.

В частности налог на заработную плату у (ЕСН) включался в расчеты оценочных затрат (себестоимости продукции), следовательно его отмена снижает себе стоимость продукции, уменьшает величину констант (в большей степени константу V и в меньшей - константу С) и увеличивает прибыль покрытия. Это приведет к росту кадастровых оценок, поскольку повышает расчетную доходность производства, если цены останутся на прежнем уровне (табл.4).

Проведенные исследования и полученные с их помощью научные и практические результаты позволяют внести непосредственный вклад в решение проблемы финансового оздоровления сельскохозяйственных товаропроизводителей, будут способствовать выходу их из финансового кризиса и обеспечению рентабельной работы.

Таблица 4. Изменение размеров рентного дохода и кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в связи с введением ЕСХН

№ по кадастру	Землепользование сельскохозяйственных товаропроизводителей	Площадь сельхозугодий, га	Дифференциальный рентный доход (руб/га)		Кадастровая стоимость (тыс руб/га)		Прирост земельного налога, тыс руб (гр16-гр15)*Nr18*гр3)	Эффект от введения ЕСХН, тыс руб (гр14+3,0*гр3)	Конечный эффект, тыс руб (гр18)
			до введения ЕСХН (гр3 таб 3 0-гр2)	после введения ЕСХН (гр4 таб 3 0-гр3)	до введения ЕСХН (гр12*Nrp15)	после введения ЕСХН (гр13 *Nr16)			
	1	3	6	10	15	16	18	19	20
	норматив 1				0,03	0,03	0,0083		
1	БАЙ-ТАМГИНСКИЙ	177453	17,00	55,53	0,87	2,03	1702,57	6565,07	4862,50
2	Кара-Холь	47984	12,00	50,24	0,72	1,87	456,91	1762,19	1305,28
3	Кызыл-Дар	25455	5,00	38,42	0,51	1,51	211,81	817,11	605,30
4	Тээли	14501	27,00	67,59	1,17	2,39	146,55	564,88	418,33
5	Бай-Тал	36703	16,00	55,21	0,84	2,02	358,34	1381,83	1023,49
6	Мурнакчи	38274	23,00	61,88	1,05	2,22	370,55	1428,48	1057,93
113	ЧЕДИ-ХОЛЬ	107872	62,00	112,72	2,22	3,74	1362,33	5246,62	3884,28
114	Элегест	39844	57,00	106,69	2,07	3,56	493,01	1898,89	1405,89
115	Чал-Кежик	18305	61,00	110,19	2,19	3,67	224,20	863,41	639,21
116	Хольчук	8822	52,00	107,29	1,92	3,58	121,46	467,96	346,50
117	Ак-тал	26752	62,00	113,45	2,22	3,76	342,76	1320,06	977,31
118	Сайдыг	14149	81,00	132,82	2,79	4,34	182,58	702,78	520,20
119									
120	ЭРЗИНСКИЙ	340223	22,00	64,51	1,02	2,30	3600,73	13882,67	10281,94
121	Морен	74729	38,00	84,38	1,50	2,89	863,00	3325,70	2462,70
122	Новый путь	107746	-10,00	24,75	0,06	1,10	932,38	3599,40	2667,02
123	Кызыл-Сылдыс	65283	37,01	81,85	1,47	2,82	729,04	2809,44	2080,40
124	Нарын	71879	33,00	79,09	1,35	2,73	824,88	3179,34	2354,46
125	Качык	20586	49,00	101,91	1,83	3,42	271,20	1044,95	773,74
126									
127	ШЫНАНСКИЙ	37287	-27,00	14,12	-0,45	0,78	381,83	1474,90	1093,07
128	Тере-Холь	37287	-27,00	14,12	-0,45	0,78	381,83	1474,90	1093,07
129									
130	ВСЕГО	3533656	x	x	x	x	38159	147837	109479

Реальное финансовое оздоровление большинства сельскохозяйственных товаропроизводителей может быть осуществлено при серьезной государственной финансовой поддержке. До вступления России во Всемирную торговую организацию (ВТО) она должна быть существенно увеличена и направляться на повышение конкурентоспособности отечественной сельскохозяйственной продукции. В перспективе ее размеры будут увязываться с требованиями ВТО, которая уже на стадии переговоров настаивает на сокращении финансовой помощи сельскому хозяйству.

Разработан методический подход к дифференцированию размеров субсидий сельскому хозяйству на повышение плодородия почв (качество земель) из федерального бюджета на основе совершенствования межбюджетных отношений в зависимости от кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения и рентной обеспеченности территорий.

Уровни рентной обеспеченности, определенные отношениями рентных потенциалов к предельному рентному доходу, могут служить количественной базой для определения долей участия в финансировании и различных направлений и объектов в сельском хозяйстве субъектов Российской Федерации, с одной стороны, и федерального бюджета с другой. Его величина непосредственно равна доле участия региона, поскольку именно она показывает, какую часть расходов может профинансировать данный бюджет.

Иначе говоря, доля данного субъекта Российской Федерации в финансировании общих с федеральным центром расходов

(проектов, программ) в области сельского хозяйства и АПК в целом должна (может) быть равна доле его рентного потенциала в предельном рентном доходе.

Автоматизированная система земельного кадастра в сочетании с вмонтированной в нее программой проведения экономической (кадастровой) оценки сельскохозяйственных угодий, разработанной в Тувинском комплексном отделе СибНИИ - ЭСХ еще в 1989-90 годах и усовершенствованной автором в последствии, позволяет результативно и достоверно прорабатывать следующие вопросы: оптимизация структуры использования сельскохозяйственных угодий; паритет цен на продукцию сельского хозяйства и других отраслей хозяйственного комплекса; оценка ресурсного потенциала; определение размеров потерь собственников земельных участков и производителей сельскохозяйственной продукции при отчуждении земель; расчет ущерба, полученного от ухудшения качества земель, а также экономического эффекта от его улучшения; реорганизация (реформирование) сельскохозяйственных предприятий; финансовое оздоровление сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Даже неполная реализация всех возможных способов использования кадастровой стоимости земель в очень большой степени будет способствовать решению двух (из трех) важнейших задач, поставленных Президентом страны на ближайшее десятилетие удвоение валового внутреннего продукта (ВВП) и борьба с бедностью.

Вклад оценки земли, как главного средства производства в сельском хозяйстве, в валовой региональный продукт (ВВП) и роль в его удвоении проявляются в оптимизации и повышении эффективности использования сельскохозяйственных угодий при одновременном финансовом оздоровлении товаропроизводителей. Любое приращение рентного дохода - есть приращение ВВП.

Проблема бедности может решаться путем роста доходов сельских жителей, как наименее обеспеченной части населения страны, за счет выделения компенсаций недостающего качества земель в форме субсидий, размеры которых могут объективно определяться на основе уровня рентной обеспеченности.

При этом возрастут денежные доходы сельского населения за счет: развития производства, сопровождающегося ростом уровня оплаты труда; разного рода социальных выплат; предоставляемых населению бюджетных услуг; общего повышения качества жизни.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Согласно Земельному Кодексу РФ, государственная кадастровая оценка земель, проводится для установления кадастровой стоимости земли, за исключением случая, когда кадастровая стоимость устанавливается в процентах от рыночной стоимости земельного участка.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится по определенной методике, в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории Российской Федерации и унификации методологических подходов оценки различных категорий земель. Вне черты городских и сельских поселений государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель – это рентный показатель. В своем курсовом проекте, я произвела расчеты кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, предварительно рассчитав показатели влияющие на ее итоговую величину. Основными показателями для ее расчета являются: балл бонитета угодий, дифференциальный рентный доход, дифференциальный рентный доход, обусловленный технологическими свойствами земель, дифференциальный рентный доход, обусловленный местоположением земель и расчетный рентный доход.

Кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий в моей курсовой работе получилась равной 5491,37. Стоимость сравнительно не велика, так как и площадь сельскохозяйственных угодий составляет 3533, 7 тыс.га. Кадастровая оценка устанавливается для определения в дальнейшем налоговых платежей, арендной платы, рыночной стоимости и т.д. Следовательно можно сделать вывод, что кадастровая оценка земель является одним из наиболее важных компонентов поступления платежей в казну.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации
2. Налоговый кодекс Российской Федерации
3. Земельный Кодекс РФ, ст. 66, по состоянию на 15 июня 2009 г.,
4. Градостроительного кодекса Российской Федерации
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445 «Об утверждении новых Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.»,
 6. Боголюбов С. А. Земельное право. – М.: НОРМА–ИНФРА, 2003.
 7. Боголюбов С.А., Никишин В.В., Устюкова В.В. Земельное право: Учебник. – М., 2003.
 8. Боровинская Н.А. Правовой режим земель сельскохозяйственных производственных кооперативов. – Ульяновск, 2003.
 9. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов. — М.: ЮНИТИ, 1997.
 10. Волков Г. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Хозяйство и право. – 2003. – № 5.
 11. Горемыкин В.А. Стоимость земли и методы ее оценки//Вопросы оценки, № 1, 1996.
 12. Грибовский С.В. Об оценке земельных участков методом DCF-анализа. //Вопросы оценки. № 1, 1998.
 13. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: Учебник. – М., 2001.
 14. Калинин Н.И., Удачин А.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями). – М: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
 15. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Под ред. С.А. Боголюбова. – М: Юридический Дом «Юстицинформ», 2003.

16. Крассов О.И. Земельное право. Учебник. – М.: Юристъ, 2000.
17. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. – М., 2000.
18. Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. – Саратов, 2004.
19. Попов Д.И. Правовой режим земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2004.
20. Таскин Н.И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2003г