Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

ФГОУ ВПО «Саратовский ГАУ им. Н.И.Вавилова»

Агрономический факультет

Кафедра земельного кадастра

**Курсовая работа**

На тему: **«Управление земельными ресурсами Энгельсского района Саратовской области»**

Выполнил:

студент группы ЗК-501

Лаврентьева П.А.

Проверил:

Ассистент Киреева С.А

Саратов 2011

Содержание

Введение……………………………………………………………………..….…4

Глава 1. Природные и социально-экономические ресурсы муниципального образования………………………………………………………………………..6

1.1 Природные ресурсы Энгельсского района……………………………….....6

1.2 Социально-экономические условия Энгельсского района………………...7

1.3 Организационно-правовой механизм и структура органов управления земельными ресурсами Энгельсского района………………………...…….…10

1.4 Анализ использования земельного фонда Энгельсского района…………12

1.4.1 Использование земель сельскохозяйственного назначения…………… 20

1.4.2 Использование земель населенных пунктов……………………………..21

Глава 2. Применение данных землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель при управлении земельными ресурсами…………...…..23

2.1 Использование материалов землеустройства при решении задач управления земельными ресурсами ……………………………………………23

2.2 Использование кадастровой информации при решении задач управления земельными ресурсами…………………………………………………...……..24

2.3 Применение данных мониторинга земель при управлении земельными ресурсами…………………………………………………………………….. …26

Глава 3. Экономические методы управления земельными ресурсами………29

3.1 Оборот земель и формирование земельного рынка Энгельсского района……………………………………………………………………………29

3.2 Земельные платежи Энгельсского района и их использование…………32

3.3 Расчет компенсационных платежей при изъятии земель……………..…35

3.4 Экономический эффект мероприятий по управлению земельными ресурсами…………………………………………………………………….…37

Глава 4. Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель……………….………39

4.1 Осуществление государственного земельного контроля Росреестром…………………………………………………………………..…..42

4.2 Эффективность проведения государственного земельного контроля…...47

Заключение……………………………………………………………………….49

Список литературы………………………………………………………………51

Приложения

1. Карта Энгельсского района

2. Схема муниципальных образований в составе Энгельсского района

Введение

Главная цель земельных преобразований в Российской Федерации состоит в обеспечении рационального использования и охраны земель как важнейшего природного ресурса, создании правовых, экономических, организационно-технологических и других условий для воспроизводства и повышения плодородия почвы, сохранения сельских, лесных и других земель, улучшения природной среды, развития сельских и городских поселений.

Земельные ресурсы - это не только территориально-пространственно-природный базис исторического месторасположения этноса народа, но сложный социально-эколого-экономический объект управления. Современное развитие мировой экономики показывает, что в современных условиях регулируемая рыночная экономика требует такого государственного управления земельными ресурсами, которое обеспечивает строгое соблюдение системы земельного и гражданского законодательства в сочетании с экономической самостоятельностью субъектов землепользования.

К основным характеристикам земельных ресурсов государства, помимо общей его площади, относятся плотность населения на единицу этой площади и ее освоенность, а также наличие природно-минеральных ресурсов.

В настоящий момент Россия является крупнейшим в мире обладателем земельных ресурсов. Земельный фонд Российской Федерации по состоянию на 1 января 2008 г. в административных границах Российской Федерации составлял 1709,8 млн. га. На ее территории обнаружены практически все природно-минеральные вещества планеты, а в зоне влияния находится около 45% пресной и около 20% морской воды. Следует отметить, что около 90% территории России находится в сейсмоустойчивых районах.

Классификация земельных ресурсов в России определяет следующие категории земель (размер этих земель представлен в табл. 1).

Таблица 1. Распределение земельного фонда России по категориям земель

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Категория земель | Площадь | |
| Млн. га | % |
| 1. Земли сельскохозяйственного назначения | 440,1 | 25,7 |
| 2. Земли населенных пунктов | 18,6 | 1,1 |
| 3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 17,4 | 1,0 |
| 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов | 31,7 | 1,9 |
| 5. Земли лесного фонда | 1059,8 | 62,0 |
| 6. Земли водного фонда | 27,8 | 1,6 |
| 7. Земли запаса | 114,4 | 6,7 |
| Всего земель (без учета внутренних вод и территориального моря) | 1709,8 | 100 |

Земля как единый фонд является особым объектом управления, который используется самим государством и предоставляется другим лицам в порядке целевого использования с осуществлением при этом функций по внутренней организации земельных участков. Поэтому управление объективно становится не только функцией собственника, но и, наряду с земельным контролем, самостоятельным правомочием Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования. Основная цель управления земельными ресурсами — обеспечение потребностей общества, удовлетворяемых на основе использования свойств земли. Цель отражает перспективное состояние земельных ресурсов и процесса их использования. Управление земельными ресурсами включает такие функциональные действия, как землеустройство, государственный земельный кадастр, мониторинг земель и другие. Поэтому система управления земельными ресурсами может быть государственной, муниципальной и внутрихозяйственной в зависимости от формы собственности на землю и органа, осуществляющего функции управления.

Целью данного проекта является изучение использования земельного фонда Энгельсского района Саратовской области, рычагов управления земельными ресурсами, использование земельных платежей района, то есть всей сложившейся системы управления земельными ресурсами района.

Глава 1. Природные и социально-экономические ресурсы муниципального образования

1.1 Природные ресурсы Энгельсского района

Энгельсский муниципальный район расположен в центральной левобережной части Саратовской области и граничит с Ровенским, Марксовским, Советским, Саратовским, Красноармейским и Краснокутским муниципальными районами. В состав Энгельсского муниципального района входят 22 поселка и 29 сел. Расстояние от районного центра до Москвы – 870 км., до Саратова – 3 км. Энгельсский муниципальный район расположен на территории 3,2 тыс. кв. км, богатой природными ресурсами. Речь идет и о полезных ископаемых, водных ресурсах, о сельскохозяйственных угодьях, о природно-климатических условиях. Район обладает достаточно развитой минерально-сырьевой базой, которая представлена углеводородным, минерально-строительным сырьем, богатыми водными ресурсами (река Волга), подземными водами, в том числе содержащими гидроминеральное сырье. Запасы минерально-строительного сырья представлены в виде полезных ископаемых: пески строительные и силикатные, кирпичные и керамзитовые глины; углеводородное сырье – нефть, газ, конденсат.

Энгельсский район один из наиболее обеспеченных запасами подземных вод в Саратовской области. На территории района расположены 5 разведанных месторождений питьевых подземных вод в т. ч. самое крупное месторождение подземных вод в области – Генеральское и 2 месторождения минеральных вод. Общие запасы питьевых подземных вод 512,7 тыс. куб. м. в сутки, минеральных – 0,392 тыс. куб. м. в сутки. На территории района находится 19 разведанных месторождений углеводородного сырья, 12 месторождений общераспространенных полезных ископаемых, в т. ч. керамзитовых глин - 5, кирпичных глин – 5, песков строительных – 2.

Для Энгельсского района характерен равнинный рельеф. Климат континентальный, засушливый. Испаряемость превышает количество осадков, годовая сумма осадков колеблется от 400 до 450 мм, величина испаряемости составляет 750-800 мм. в год. Средняя температура летом – 22- 24 0 С, зимой – минус 6-8 0С.

1.2 Социально-экономические условия Энгельсского района

Энгельсский район находится в степной зоне на волжских террасах, на левом берегу Волги, напротив областного центра – г. Саратова. Соседство крупного регионального центра позволяет Энгельсскому району существенно повысить потенциал инфраструктуры. Для Энгельса доступны сконцентрированные в областном центре транспортные, научные, образовательные, финансовые ресурсы и возможности.

Социально-экономическая ситуация в Энгельсском районе складывается под воздействием экономических и социальных процессов, происходящих в Саратовской области и в Российской Федерации.

Социальные условия района: Численность населения Энгельсского муниципального района составляет 289,6 тыс. чел., из них 16,2% проживает в сельской местности. Показатели рождаемости и смертности в 2010 году по сравнению с 2009 годом не претерпели существенных изменений. Количество родившихся в расчете на 1000 населения составило 9,9 чел. Количество умерших на 1000 населения - 12,8 чел. Таким образом, количество умерших превышает количество родившихся, показатель естественного прироста населения в Энгельсском муниципальном районе имеет отрицательную величину (–2,9). Миграционные процессы сглаживают негативную тенденцию превышения количества умерших над родившимися, благодаря чему население Энгельсского района в целом растет.

По предварительным данным среднедушевой доход на 1 жителя района в 2010 году составил 9521 руб. в месяц и превысил установленный в Саратовской области прожиточный минимум в 2 раза. Рост реальной заработной платы составил 5,0%. Средний размер пенсии вырос на 423,0 руб. (на 6,4 %) и составляет 6995,4 руб. Задолженность по заработной плате по состоянию на 1 декабря 2010 года отсутствует. Среднесписочная численность работающих снизилась на 3,0 % и составила 69,7 тыс. чел. Увеличение численности работающих произошло в сфере производства и распределения электроэнергии, газа и воды (рост на 2,2%), в строительстве (рост на 1,8%), в сфере оптовой и розничной торговли (рост на 1,7%). Снижение численности работающих - в сфере операций с недвижимым имуществом (на 28,8%) и в сельском хозяйстве (на 14,4%).

Экономические условия района: В Энгельсском муниципальном районе существует развитая инженерная инфраструктура.

1.Электроэнергия - имеются свободные мощности на ТЭЦ – 100 МГВт; введена подстанция 110/6 «Восток» мощностью 80 МГВт.

2. Водоснабжение – свободные мощности 20000 куб.м/сут.

3. Водоотведение – очистные сооружения имеют запас мощностей 24000 куб.м/сут.

4. Газоснабжение – район полностью газифицирован.

Энгельсский муниципальный район расположен в непосредственной близости от областного центра, на левом берегу Волги, на пересечении транспортных магистралей России, соединяющих север и юг, запад и восток.  
Система автомобильных дорог района включает в себя 1124,5 км дорог, в том числе 925,5 км - с твердым покрытием. Кроме дорог областного и местного значения по территории района проходят автомобильные трассы федерального значения, проходящие, как вдоль реки Волга (Самара, Волгоград), так и уходящие вглубь на восток и запад страны (Москва, Воронеж). Через реку Волга построены два моста. Для сообщений по железной дороге и обработке грузов можно использовать как мощности ст. Анисовка, так и мощности города Саратова. Через реку Волга имеется железнодорожный мост. Промышленная зона (зона компактного расположения промышленных предприятий) города Энгельса окутана сетью железных дорог. Практически все крупные и средние предприятия имеют железнодорожные подъездные пути и могут обрабатывать грузы на своей территории. С севера на юг Энгельсского района протекает река Волга, одна из крупнейших рек в европейской части России, по которой осуществляются грузовые и пассажирские перевозки. На территории Энгельса имеется речной порт, связанный с сетью железных дорог промышленных предприятий.  
В 12 км от Энгельса расположен хорошо оснащенный грузопассажирский аэропорт города Саратова.

В экономике Энгельсского муниципального района сохраняется низкий уровень инвестиционной активности. Объем инвестиций в основной капитал сократился в сопоставимых ценах оценочно на 24 % и составил порядка 800,0 млн.руб. В структуре источников финансирования инвестиций в основной капитал возросла доля собственных средств предприятий и организаций с 10,8 % до 57,7%. При этом резко увеличились инвестиции в основной капитал за счет прибыли, остающейся в распоряжении организаций (в 4,3 раза), а также за счет амортизации (рост на 15,1%). Соответственно доля привлеченных средств сократилась с 89,2 % до 42,3 %.

Из общего объема инвестиций в основной капитал 90% направлено на развитие следующих видов деятельности:

- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг – 33,6%;  
- обрабатывающие производства – 29,7%;

- транспорт и связь – 26,6 %.

Промышленность является ведущей, стратегически важной и наиболее динамично развивающейся отраслью экономики, насчитывающей свыше 40 крупных и средних предприятий различных отраслей промышленности: машиностроения и металлообработки, химической, пищевой, стройиндустрии, легкой и деревообрабатывающей.

За последние годы у Энгельсского муниципального района было множество достижений. В 2009 г. Энгельсский муниципальный район в третий раз был признан победителем Всероссийского конкурса «Лучшее муниципальное образование Российской Федерации» в номинации «Лучший контрольный орган муниципального образования». В 2009 г. Энгельсский муниципальный район занял первое место во Всероссийском конкурсе «Открытость муниципальных бюджетов в условиях кризиса» в номинации «Муниципальный район». В 2009 г. Энгельсский муниципальный район награжден диплом «За активное участие в работе Форума и внедрение инновационных технологий в строительство социальных объектов России» III Международного Форума «Строительство городов. City Build 2009». В 2010 г. Энгельсский муниципальный район стал победителем VI областного конкурса «Коллективный договор – основа защиты социально-трудовых прав граждан» в номинации «Лучшая администрация муниципального района (городского округа) области по развитию коллективно-договорных отношений».

1.3 Организационно-правовой механизм и структура органов управления земельными ресурсами Энгельсского района

Муниципальное образование – это населённая территория, в пределах которой осуществляется местное самоуправление, имеются муниципальная собственность, местный бюджет и выборные органы местного самоуправления.

Собрание депутатов Энгельсского муниципального района осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также на основании Устава Энгельсского муниципального района Саратовской области, Положения о Собрании депутатов Энгельсского муниципального района, Регламента Собрания депутатов Энгельсского муниципального района, положений о комитетах и контрольно-счетной палате, годового плана работы.  
В 2009 году Положение о Собрании депутатов Энгельсского муниципального района изложено в новой редакции; уточнены организационные основы и формы деятельности представительного органа, положение приведено в соответствие с действующим законодательством. Также уточнен Регламент Собрания депутатов Энгельсского муниципального района. Изменены сроки внесения документов, определены общие правила юридической техники, правила толкования решений, требования к правовым актам о внесении изменений и об отмене действующих решений. Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 2009 года № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» Регламент дополнен нормой о том, что пояснительные записки к проектам нормативных правых актов, вносимых на рассмотрение Собрания депутатов Энгельсского муниципального района, должны содержать результат антикоррупционной экспертизы. Указанные изменения направлены на повышение эффективности нормотворческой деятельности.

В соответствии с Уставом Энгельсского муниципального района на органы местного самоуправления Энгельсского района возложены функции: утверждение схем территориального планирования Энгельсского муниципального района, утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования Энгельсского муниципального района документации по планировке территории, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Энгельсского муниципального района, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Энгельсского муниципального района для муниципальных нужд

Также, в Энгельсском муниципальном районе выполнение некоторых функций по управлению земельными ресурсами возложено на федеральные органы специальной компетенции (их территориальные отделы). Так, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. N 457 «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации находится Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющая функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции по осуществлению государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих и саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим ведение государственного реестра саморегулируемых организаций, в отношении которых не определен уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю (надзору) за их деятельностью.

1.4 Анализ использования земельного фонда Энгельсского района

Энгельсский муниципальный район представляет собой семь муниципальных образований, объединенные общей территорией.  
Территория муниципального района заключается в границах, закрепленных действующим административно-территориальным устройством области. В границы Энгельсского муниципального района входят (прил.2) :

Таблица 2

Устройство территории Энгельсского района

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Муниципальное образование | Состав муниципального образования |
| 1 | МО г.Энгельс | 1)г. Энгельс; 2)пос. Плодосовхоз; 3)пос.Прибрежный. |
| 2 | Приволжское МО | 1) рабочий поселок Приволжский; 2) поселок Геофизик; 3) село Квасниковка; 4) поселок Новоселово. |
| 3 | Безымянское МО | 1) село Безымянное; 2) поселок Бурный; 3) село Воскресенка; 4) село Заветы Ильича; 5) село Зеленый Дол; 6) поселок Калинино; 7) село Кирово; 8) село Красный Партизан; 9) поселок Лебедево; 10) поселок Межевой; 11) село Новая Каменка; 12) поселок Новочарлык; 13) село Первомайское; 14) поселок Прилужный; 15) поселок Солонцово; 16) село Тарлык; 17) станция Титоренко; 18) поселок Шевченко; 19)село Широкополье. |
| 4 | Коминтерновское МО | 1) поселок Коминтерн; 2) поселок Голубьевка; 3)поселок Придорожный; |
| 5 | Красноярское МО | 1) село Красный Яр; 2) поселок Взлетный; 3) село Генеральское; 4) поселок Дом отдыха "Ударник"; 5) село Ленинское; 6) село Липовка; 7) поселок Малая Тополевка; 8) поселок Овражный; 9) село Осиновка; 10) село Подстепное; 11) село Старицкое; 12) село Усть-Караман; 13) село Шумейка; 14) поселок Ясеновка. |
| 6 | Новопушкинское МО | 1) поселок Новопушкинское; 2) поселок Анисовский; 3) поселок Долинный; 4) поселок имени Карла Маркса; 5) станция Лебедево; 6) поселок Лощинный. |
| 7 | Терновское МО | 1) с.Терновка; 2) с.Березовка; 3) с.Зауморье; 4)с.Красноармейское; 5) с. Новая Терновка; 6)с.Подгорное; 7) село Смеловка; 8) село Степное; 9) с.Узморье. |

Согласно Годовому отчету по использованию земельных ресурсов Энгельсского района по состоянию на 01.01.2008 года площадь земель Энгельсского муниципального образования, включающего г. Энгельс и Энгельсский район, составила 323252 га земель (табл. 3).

Таблица 3

Распределения земель района по видам использования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид использования | Площадь,  га | Удельный вес, % |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Сельскохозяйственные угодья | 230638 | 71 |
| 2 | Земли под водой | 48526 | 15 |
| 3 | Прочие земли | 18788 | 20,65 |
| 4 | Земли застройки | 6522 | 2 |
| 5 | Лесные земли | 6379 | 1,9 |
| 6 | Земли под древесно-кустарниковой растительностью | 6339 | 2 |
| 7 | Земли под дорогами | 4916 | 1,5 |
| 8 | Земли под болотами | 1031 | 0,3 |
| 9 | Нарушенные земли | 113 | 0,03 |
| Итого земель в административных границах района | | 323252 | 100 |

Таким образом, по видам использования земли Энгельсского района распределены таким образом: сельскохозяйственные угодья занимают площадь в 230638 га, что составляет большую долю земель района (71%); далее по площади следуют земли под водой 48526 га или 15% общей площади; прочие земли занимают 18788 га; земли застройки – 6522 га, что составляет 2,0%; лесные земли – 6379 га или 1,9% всех земель; под древесно-кустарниковой растительностью 6339 га или 2,0%; под дорогами 4916 га, что составляет 1,5%; под болотами 1031 га или 0,3% и наименьшую площадь составляют нарушенные земли 113 га (0,03%)



**Рис. 1 Распределение земель района по видам использования**

По категориям земли Энгельсского района распределяются следующим образом: земли сельскохозяйственного назначения составляют 210187 га; земли поселений – 19300 га, из них городских 10773 га, сельских 8527; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения – 66758 га (землями промышленности занято 115 га, землями энергетики 36 га, а земли транспорта насчитывают 1464 га; наибольшие площади третьей категории земель приходятся на земли обороны и безопасности и земли иного специального назначения – 36830 га и 28313 га соответственно); особо охраняемых территорий и объектов – 221 га, в том числе 20 га земель особо охраняемых природных территорий, 157 га земель рекреационного назначения и 44 га земель историко-культурного назначения; земли лесного фонда – 5559 га; водного фонда – 15927; земли запаса – 5300 га (табл.4).

Таблица 4

Распределения земель Энгельсского района по категориям

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Категория земель | Площадь на 01.01.2008, га |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения | 210187 |
| 2 | Земли населенных пунктов | 19300 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения | 66758 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 221 |
| 5 | Земли лесного фонда | 5559 |
| 6 | Земли водного фонда | 15927 |
| 7 | Земли запаса | 5300 |
| Итого земель в пределах  района | | 323252 |

Таким образом, наибольшую площадь занимают земли сельскохозяйственного назначения (65 % от общей площади района) и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения (20,65 %).



**Рис. 2 Распределение земель района по категориям**

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения 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. В составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) (табл. 5).



**Рис. 3 Распределение с/х земель района по угодьям**

Таблица 5

Распределения сельскохозяйственных земель

Энгельсского района по угодьям

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид угодий | Площадь на 01.01.2008г., га |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Пашня | 155064 |
| 2 | Сенокосы | 1450 |
| 3 | Пастбище | 32432 |
| 4 | Залежь | 252 |
| 5 | Многолетние насаждения | 1302 |

Таким образом, на 01 января 2008 года площадь сельскохозяйственных угодий составляет 190,5 тыс. га. За 2007 год площадь земель сельскохозяйственных угодий увеличилась на 142 га. Увеличение на 43 га произошло за счет земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также на 100 га за счет земель запаса. Уменьшение связанно с переводом 1 га земель в категорию земель особо охраняемых территорий.

Из общей площади земель в собственности граждан находится 161754 га; в собственности юридических лиц 20920 га; в собственности РФ – 63236 га; у субъекта РФ 42 га и в муниципальной собственности 76783 га земель.



**Рис. 4 Распределение земель района по собственникам**

Таким образом, собственниками половины площади всех земель в районе являются граждане (50,1%), второе и третье место по площади занимает собственность муниципалитета (23,8%) и РФ (19,6%) и совсем небольшая площадь принадлежит юридическим лицам и субъекту РФ.

Основные площади в районе используются хозяйственными товариществами и обществами 156389,05 га (табл. 6). Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия занимают – 864,00 га, научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения – 6440,00 га, подсобные хозяйства – 1032,00, а прочие предприятия – 6283,20 га.

Таблица 6

# Распределение земельного фонда района по землевладельцам и землепользователям.

|  |  |
| --- | --- |
| Группы землевладельцев и землепользователей | Площадь,га |
| 1. хозяйственными товариществами и обществами | 156389,05 |
| 2. Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия | 864,00 |
| 3. научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения | 6440,00 |
| 4. подсобные хозяйства | 1032,00 |
| 5. прочие предприятия | 6283,20 |
| Итого земель: | 173008,25 |

 **Рис. 5 Распределение земельного фонда района по землевладельцам и землепользователям**

Предложения по оптимизации структуры земельного фонда района:

1. Провести мелиоративные работы по осушению болот, и уменьшить их площадь с 0,3% до 0,1% и перевести их в сельскохозяйственные угодью, а именно под пашню если это будет экономически рентабельно; в ином случае увеличить за их счет площадь лесного фонда.

2. Провести мелиоративные работы для улучшения качества пахотных земель.

3. В связи с изменениями в законодательстве РФ - изменение площадей водного фонда за счет уменьшения водоохранной зоны на 300 м и передачи земель в земли сельскохозяйственного назначения в зависимости ее качества.

4. Увеличить площади сенокосов.

5. Выделение земель для ведения КФХ за счет земель хозяйственных товариществ и обществ.

1.4.1 Использование земель сельскохозяйственного назначения

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таблица 7

Распределения сельскохозяйственных земель

Энгельсского района по угодьям

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид угодий | Площадь на 01.01.2008г., га |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Пашня | 155064 |
| 2 | Сенокосы | 1450 |
| 3 | Пастбище | 32432 |
| 4 | Залежь | 252 |
| 5 | Многолетние насаждения | 1302 |

Таким образом, на 01 января 2008 года площадь сельскохозяйственных угодий составляет 190,5 тыс. га. За 2007 год площадь земель сельскохозяйственных угодий увеличилась на 142 га. Увеличение на 43 га произошло за счет земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также на 100 га за счет земель запаса.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами; опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений; общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Основные площади в районе используются хозяйственными товариществами и обществами 156389,05 га (табл. 8). Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия занимают – 864,00 га, научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения – 6440,00 га, подсобные хозяйства – 1032,00, а прочие предприятия – 6283,20 га.

Таблица 8

# Распределение земельного фонда района по землевладельцам и землепользователям.

|  |  |
| --- | --- |
| Группы землевладельцев и землепользователей | Площадь,га |
| 1. хозяйственными товариществами и обществами | 156389,05 |
| 2. Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия | 864,00 |
| 3. научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения | 6440,00 |
| 4. подсобные хозяйства | 1032,00 |
| 5. прочие предприятия | 6283,20 |
| Итого земель: | 173008,25 |

1.4.2 Использование земель населенных пунктов

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Крупнейшие населенные пункты Энгельсского района:

город [Энгельс](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81_(%D0%A1%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)) (246 034 чел.);

посёлок [Приволжский](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%A1%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)) (33 818 чел.);

посёлок [Новопушкинское](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BF%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5&action=edit&redlink=1) (3 381 человек);

село [Красный Яр](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%AF%D1%80_(%D0%AD%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%A1%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8)) (3 330 человек);

посёлок [имени Карла Маркса](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%98%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B8_%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%BB%D0%B0_%D0%9C%D0%B0%D1%80%D0%BA%D1%81%D0%B0_(%D0%A1%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)&action=edit&redlink=1) (2 816 человек);

село [Генеральское](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_(%D0%A1%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)) (2 050 человек);

посёлок [Коминтерн](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%BD_(%D0%AD%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD,_%D0%A1%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)&action=edit&redlink=1) (2 335 человек);

село [Квасниковка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B2%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0) (2 070 человек).

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;

2) общественно-деловым;

3) производственным;

4) инженерных и транспортных инфраструктур;

5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Глава 2. Применение данных землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель при управлении земельными ресурсами

2.1 Использование материалов землеустройства при решении задач управления земельными ресурсами

Землеустройство всегда являлось в России одним из приоритетных направлений государственной деятельности. Вопросы землеустройства тесным образом связаны с функционированием рынка недвижимости и налогообложением объектов недвижимости. Через систему землеустройства осуществляются основные функции государства по управлению земельными ресурсами:

- информационное обеспечение управления путем проведения работ по изучению состояния земель;

- планирование использования земельных ресурсов и их охраны, которое осуществляется путем разработки схем землеустройства и схем использования и охраны земельных ресурсов различных административно-территориальных образований;

- организация рационального использования и охраны земель на основе проектов территориального землеустройства, проектов внутрихозяйственного землеустройства и рабочих проектов, связанных с использованием и охраной земель.

Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве» и иными нормативно-правовыми актами.

Указом президента Российской Федерации от 25.12.2008 №1847 федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг в сфере землеустройства  определена Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

При управлении земельными ресурсами муниципального образования непосредственное применение получают материалы схемы землеустройства района, которые предполагают решение следующих вопросов:

1. Проведение анализа состояния использования и оценки ресурсного потенциала земель района и на этой основе разработка путей совершенствования распределения земель;

2. Комплексная природно-географическая, социально-экономическая и эколого-хозяйственная оценка земель и зонирование территории;

3. Выявление неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению, выбывших из оборота или переведённых в менее ценные земли;

4. Выделение земель с различными режимами использования, ограниченных в использовании, обременённых правами третьих лиц. Рассматриваются различные категории использования земель;

5. Обоснование потребности в земельных ресурсах для развития различных отраслей народного хозяйства, различных форм хозяйствования, определение площадей для предоставления земель гражданам и юридическим лицам для формирования целевых фондов;

6. Перераспределение земель муниципальных округов;

7. Разработка и обоснование мероприятий по восстановлению консервированных земель, улучшению трансформации сельскохозяйственных угодий, защите от эрозии, заболачивания, подтопления мероприятий по улучшению природных ландшафтов.

2.2 Использование кадастровой информации при решении задач управления земельными ресурсами

В соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом о ГКН недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

В государственном кадастре недвижимости содержатся такие сведения о земельных участках как: кадастровый номер, описание местоположения границ, описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, площадь земельного участка, его кадастровая стоимость, категория, разрешенное использование и т.д.

Кадастровая информация служит информационным базисом процесса управления земельными ресурсами и является ядром информационного фонда системы, обеспечивающей реализацию функций управления земельными ресурсами.

Объективная информация о земельных ресурсах, их количественных, качественныхи правовых характеристиках необходима всем органам управления. В полноте и достоверности этой информации заинтересованы и субъекты этих отношений - коллективные и индивидуальные землепользователи, арендаторы и владельцы земельных участков.

Основная цель государственного кадастра недвижимости на уровне муниципального образования – обеспечить органы местного самоуправления, граждан и юридических лиц кадастровой информацией для использования и охраны земель, установления платежей за землю, формирования земельного рынка, защиты прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и других держателей прав.

2.3 Применение данных мониторинга земель при управлении земельными ресурсами

В соответствии со статьей 67 [Земельного кодекса Российской Федерации](http://www.rosreestr.ru/document/legislation/3312/) государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Государственный мониторинг земель является частью государственного мониторинга окружающей среды, осуществляемого в целях наблюдения за состоянием окружающей среды, оценки и прогноза изменений состояния окружающей среды под воздействием природных и антропогенных факторов, обеспечения потребностей государства, юридических и физических лиц в достоверной информации о состоянии окружающей среды и ее изменениях. Земля, как природный объект и природный ресурс, является самой главной составляющей окружающей среды и поэтому государственный мониторинг земель призван выполнять связующую и координирующую роль всех мониторингов окружающей среды.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

Порядок осуществления государственного мониторинга земель установлен [постановлением Правительства Российской Федерации от 28.11.2002 № 846 «Об утверждении положения об осуществлении государственного мониторинга земель»](http://www.rosreestr.ru/document/legislation/3284/).

В соответствии с пунктом 5.1.13 постановления Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Росреестр осуществляет государственный мониторинг земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения).

Мониторинг включает в себя:

а) сбор информации о состоянии земель в Российской Федерации, ее обработку и хранение;

б) непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования;

в) анализ и оценку качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

Сбор информации осуществляется исходя из единой системы показателей государственного мониторинга земель. Результатом деятельности по сбору информации является продукция, содержащая сведения (данные) о состоянии и использовании земель, представленные в текстовой или графической форме.

К сведениям (данным) о состоянии и использовании земель относятся:

1. описание местоположения земельных угодий;
2. площадь земельных угодий;
3. вид земельных угодий (пашня; многолетние насаждения; сенокосы и пастбища; земли под древесно-кустарниковой растительностью; лесные земли; земли под застройкой; земли под дорогами, коммуникациями, улицами, площадями; земли под водой; болота; нарушенные земли; прочие земли);
4. степень развития негативного процесса на землях, подверженных линейной эрозии (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития);
5. степень развития негативного процесса на землях, подверженных опустыниванию (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития);
6. степень развития негативного процесса на подтопленных землях (слабая, средняя, сильная степень развития);
7. степень развития негативного процесса на захламленных землях (слабая, средняя, сильная степень развития);
8. степень развития негативного процесса на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (годовая эффективная доза, мЗв: 1-5, 5-20, 20-50, >50);
9. степень развития негативного процесса на землях, загрязненных нефтью и нефтепродуктами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития);
10. степень развития негативного процесса на землях, загрязненных тяжелыми металлами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития);
11. степень развития негативного процесса на землях, загрязненных средствами химизации сельского хозяйства (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития).

Таким образом данные мониторинга земель важны при управлении земельными ресурсами в связи с тем что они дают представление о качественном состоянии земельного фонда.

Глава 3. Экономические методы управления земельными ресурсами

Коренная перестройка земельных отношений в Российской Федерации поставила перед землеустроительной наукой и практикой целый ряд задач, в числе которых управление земельными ресурсами является одной из центральных. Особое значение приобретает механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами, реализуемый через соблюдение экономических интересов государства, землевладельцев и землепользователей.

Механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами формируется системой мер экономического воздействия, направленных на:

* реализацию земельной политики государства,
* обеспечение прав землевладельцев и землепользователей,
* установление социально справедливых платежей за землю,
* экономическое стимулирование рационального и эффективного землепользования.

К экономическим регуляторам в системе управления земельными ресурсами относят: земельный налог, арендную плату, рыночную цену земли, залоговую цену земли, компенсационные платежи при изъятии, компенсационные выплаты при консервации, платежи за повышение качества земли, штрафные платежи за экологический ущерб, плата за право аренды.

3.1 Оборот земель и формирование земельного рынка Энгельсского района

Оборот земли — это перераспределение земли между собственниками экономическими методами на основе спроса и предложения. Оборот обеспечивает передачу прав на [земельный участок](http://click01.begun.ru/click.jsp?url=HvHPg0hPTk*anLvKyKmT02uEpOitY3dv3WEgCZzfCt3dy-xiNRVBtswljLB6mkU*J1timWaj9KMO2kA7Dp4fUrwpW*je*dLOADoLP5jbm2kY1XZDUiFuWYBkMAGFD6-rpVZCbT20QrOrYnOXpyNkr7852aEUX3J7wRRlAbzgIb9GRF1MJx3RWQjhnnhLcUVg9A5PEsZHi0WCcJFojB6uWh40uTYLfSMrjin3NXB1jRD2Bz0GwdMPf8iL3gPLzWp8fAwg4YCSMRXc6U*6sBBoE3VQlijc4QInYEGuIRgEZjB75OCMTpo9wctKgB4) от одного лица к другому. Оборот земель имеет свои особенности, связанные с государственным регулированием землепользования. Регулирует оборот земли Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

В последнее время возрос интерес к земле, как к объекту недвижимого имущества. Земельные участки вовлекаются в оборот и все чаще становятся предметом гражданско-правовых сделок, что требует подтверждения и оформления гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки. В процессе оформления земельных участков возникают вопросы и проблемы, связанные с землепользованием. Процедура предоставления муниципальных услуг в сфере землепользования установлена административными регламентами предоставления комитетом по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района муниципальных услуг, где четко отражен порядок оформления земельных участков с различным разрешенным использованием. Основные задачи и функции комитета определены Решением Собрания депутатов Энгельсского муниципального района от 28 декабря 2006 года №168/13-03, (в редакции Решения Собрания депутатов Энгельсского муниципального района от 26.03.2009 года № 807/62-03) «Об утверждении положений об органах администрации ЭМР, наделенных статусом юридического лица».

Администрация Энгельсского муниципального района информирует население о наличии земельных участков, подготовленных для реализации с аукциона. В данный момент на аукцион выставлено 17 земельных участков с площадью от 72 до 7841000 кв.м для различного вида использования (для ведения личного подсобного хозяйства, для индивидуального жилищного строительства и.т.д.). Они могут предоставляться как в собственность так и на праве аренды.

Рынок земельных ресурсов — это средство перераспределения зе­мель между собственниками земли, землевладельцами и землепользовате­лями в рамках принятых государством законов. К нему относятся такие рыночные сделки с землей: купля-продажа, дарение, залог, передача по наследству, сдача в аренду.

В 2010 году в Энгельсском районе отмечается активизация в оформлении юридическими и физическими лицами прав на земельные участки. За первое полугодие на рассмотрение поступило 4806 обращений граждан и юридических лиц по вопросам оформления, переоформления прав на земельные участки, что на 26% больше уровня соответствующего периода 2009 года. Предоставлено 2085 земельных участков, что в 2,2 раза больше, чем в 2009 году.

В рамках межведомственной комиссии по использованию и охране земель сельскохозяйственного назначения и сельских населенных пунктов продолжена работа по оформлению земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения. Зарегистрировано право собственности граждан на 970 земельных долей, что на 50,5% превышает показатели 2009 года. В процесс оформления выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на землю всего вовлечено 13624 земельные доли, что составляет 94 % от их общего количества, из которых зарегистрировано в установленном порядке в федеральной регистрационной службе 9080 земельных долей, что составляет 62,6 % и превышает среднероссийские показатели на 48 %. Среди поселений самые высокие показатели в Терновском и Новопушкинском муниципальных образованиях – 76,6% и 70,1% соответственно. В судебном порядке признано право собственности Энгельсского муниципального района на земельные участки сельскохозяйственного назначения общей площадью 273,6 га.  
Организованы мероприятия по внесению сведений в государственный кадастр недвижимости о границах территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Энгельс и семи муниципальных образований поселений Энгельсского муниципального района.

От использования муниципальной и государственной собственности в бюджет района поступило доходов в сумме 102,1 млн. руб., что на 26,6% больше, чем за соответствующий период 2009 года .  
За первое полугодие реализовали преимущественное право на выкуп 5 субъектов малого и среднего предпринимательства, заключив договоры купли-продажи на общую выкупную стоимость - 21,3 млн. руб.   
В муниципальную собственность Энгельсского муниципального района из государственной собственности Саратовской области были приняты: имущественный комплекс туристического центра «Азимут», 2 нежилых помещения и 1 объект движимого имущества. Из муниципальной собственности в государственную собственность Саратовской области был передан 1 объект недвижимого имущества.

Из вышеуказанных сведений можно сделать вывод, что рынок земли на территории Энгельсского района функционирует на достаточно высоком уровне.

3.2 Земельные платежи Энгельсского района и их использование

В соответствии с законом РФ от 11.10.1991 № 1738-1 (ред. 29.12.1998) "О плате за землю", ст. 1 к земельным платежам относят: земельный налог, арендную плату и нормативную цену земли.

В 2009 году на территории Энгельсского муниципального района [земельный налог](http://www.klerk.ru/inspection/147530/##) установлен на основании статей 12 и 387 Налогового кодекса Российской Федерации, статьи 8 Федерального закона от 29 ноября 2004 года N 141-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации", статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"  решениями Энгельсского городского Совета и сельских  Советов Энгельсского муниципального образования.

Сумма налога за год определяется исходя из кадастровой стоимости каждого земельного участка по состоянию на 1 января того года, за который уплачивается налог, умноженной на ставку налога. Если налогоплательщик приобрел или утратил соответствующие права на земельный участок в течение года, то сумма налога корректируется с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа месяцев, в течение которых налогоплательщик имел соответствующие права.

Земельный налог рассчитывается как:

1. 0,3 % от кадастровой стоимости для земель сельскохозяйственного назначения, земель сельскохозяйственного использования в населенном пункте, земель, предоставленных для индивидуально-жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

2. 1,5 % от кадастровой стоимости для всех остальных земель.

Ставки же земельного налога в г.Энгельсе составляют:  
- 0,2% в отношении земельных участков предназначенных для размещения домов многоэтажной, индивидуальной жилой застройки (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящийся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры);  
- 0,3% в отношении земельных участков:

а) предназначенных для сельскохозяйственного использования;

б) находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений;  
в) предназначенных для размещения гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта, сараев, хозблоков, погребов;

- 0,5% в отношении земельных участков, относящихся к категории земель поселений, с разрешенным использованием:

а) предназначенных для размещения автостоянок;

б) предназначенных для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения (за исключением аптек), физической культуры и спорта, культуры, искусства;  
-0,75% в отношении земельных участков, относящихся к категории земель поселений, с разрешенным использованием:

а) предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительногоназначения;

- 1% в отношении земельных участков, относящихся к категории земель поселений, с разрешенным использованием:

а) предназначенных для размещения объектов торговли (за исключением рынков), общественного питания и бытового обслуживания, аптек;  
- 1,5% в отношении земельных участков, не указанных выше.

Площадь земель района, облагаемых налогом, составляет 24 6329,46 га или 76% от всего земельного фонда. Арендными платежами облагаются земли на площади 10 684,71 га или 3,3 %. Общая сумма начисленного земельного налога за 2008 год составляет 50 040 242,73 руб. На первом месте по вкладу в общую сумму платежей - категория земель городов и поселков – 76,5 % , на втором месте земли в границах сельских населенных пунктов с 12,2 % платежей, на третьем и последующих местах соответственно, земли сельскохозяйственного назначения (7,3%), земли промышленности, транспорта и иного специального назначения (3,3%), водного фонда (0,61%) и лесного (0,01%)

От имени Энгельсского муниципального района договоры аренды заключает орган администрации Энгельсского муниципального района по управлению имуществом. Базовые ставки и порядок определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Энгельсского муниципального района, устанавливаются муниципальными правовыми актами администрации Энгельсского муниципального района.

Так, в Энгельсском районе базовый размер арендной платы за 2008 год колеблется от 31,82 руб./га за земли сельскохозяйственного назначения занятые КФХ и государственными с.-х. предприятиями до 108 181,8 руб./га на землях городов и поселков, занятых объектами промышленности, торговли и пр.

Суммарные платежи арендной платы за земли находящиеся в государственной и муниципальной собственности за 2008 год составляют 60 168 468,3 руб.

3.3 Расчет компенсационных платежей при изъятии земель

Компенсационные платежи при изъятии земель — это форма возмещения собственнику потерь и упущенной выгоды. Размер платежа должен определяться на основе рыночной цены земли, стоимости понесенных потерь и упущенной выгоды. При консервации земель должны осуществляться компенсационные выплаты; это форма возмещения собственнику земли или землепользователю потерь, вызванных консервацией соответствующих участков. Размеры компенсационных выплат определяются стоимостью упущенной выгоды включая ренту.

Изъятие же в свою очередь в соответствии с статьей 49 Земельного кодекс Российской Федерации. (Федеральный закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.), в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

-объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

-объекты использования атомной энергии; объекты обороны и безопасности;

-объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

-объекты, обеспечивающие космическую деятельность; объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

-линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

-объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения; автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации т» муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Размер платы за изымаемый земельный участок (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка, в которое включается обязательство муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок. Допускается предоставление взамен изымаемого земельного участка по соглашению с собственником другого участка с зачетом его стоимости в выкупную цену. В выкупную цену включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая те, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Для Энгельсского муниципального района нормативная стоимость земель составляет 143 тыс. руб/га. Таким образом, для изъятия земельного участка для размещения объектов федерального значения размер компенсационных платежей будет на прямую зависеть от изымаемой площади.

3.4 Экономический эффект мероприятий по управлению земельными ресурсами

Управление земельными ресурсами – это совокупность взаимосвязей и взаимодействий между элементами системы управления, направленная на поддержание или улучшение и рациональное использование земельных ресурсов как основного объекта земельных отношений в соответствии с планами развития территории или другими планово-нормативными документами.

Эффективность управления земельными ресурсами следует понимать в следующих аспектах:

1. эффективность организации использования земель;
2. эффективность земельно-кадастровых, землеустроительных и иных действий, направленных на формирование рационального и эффективного землепользования.

Грамотно организованное функционирование системы управления земельными ресурсами является решающим фактором эффективного осуществления государственной земельной политики. На эффективность управления земельными ресурсами влияет ряд факторов: экономическая стабильность в обществе и регионе; общее состояние законодательной базы; информационное обеспечение; период времени управления и т. д. Эффективность системы управления земельными ресурсами можно подразделить на экономическую, экологическую, организационно-технологическую, информационную и социальную составляющие.

Под экономической эффективностью управления земельными ресурсами понимают результативность деятельности государственных и муниципальных органов по управлению земельными ресурсами, измеряемую отношением полученного количественного экономического эффекта (результата) к затратам средств на управленческую деятельность.

Экономическую эффективность системы УЗР подразделяют на:

1. Абсолютную (прямую) эффективность - это реальная экономическая отдача от управленческих действий (увеличение сбора земельного налога, плата за информацию и оказание услуг и т. д.).Абсолютная эффективность системы управления складывается из прямого эффекта и части косвенного и опосредованного эффектов, получаемых вследствие принятия экономически эффективного управленческого решения по развитию территории.

2. Фактическую эффективность – это эффективность, которую определяют по осуществленным единовременным затратам и ежегодным издержкам для освоения и ведения системы УЗР с корректировкой в случае получения низкой фактической эффективности. Корректировку осуществляют в ходе авторского контроля, позволяющего установить степень полезности системы для развития территории.

3. Расчетная эффективность – это эффективность, которая определяется количеством и составом расходов, их окупаемостью на перспективу с учетом нормативных показателей. Фактическая и расчетная эффективности часто не совпадают вследствие экономических, организационных, административных, правовых и других причин.

Главный критерий экономической эффективности системы управления земельными ресурсами – значительное увеличение доходной части бюджета за счет операций, связанных с земельными участками и иными объектами недвижимости, контроль за субъектами и объектами земельных отношений при разумной экономии бюджетных средств, направляемых на осуществление функций управления.

Глава 4. Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель

Государственный земельный контроль - это специально уполномоченными государственными органами осуществляется государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами. Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в [порядке](http://base.garant.ru/12170739/#1000), установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Государственный земельный контроль ведется за:

-соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель;

- соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке документов, удостоверяющих право на землю;

- соблюдением порядка переуступки права пользования землей;  
предоставлением достоверных сведений о состоянии земель;  
- своевременным выполнением обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или по их рекультивации после завершения разработки месторождений полезных ископаемых (включая общераспространенные полезные ископаемые), строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей;

- использованием земель по целевому назначению;  
своевременным и качественным выполнением обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой и водной эрозии, засоления, заболачивания, подтопления, опустынивания, иссушения, переуплотнения, захламления, загрязнения и по предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель и вызывающих их деградацию;  
- выполнением требований по предотвращению уничтожения, самовольного снятия и перемещения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

- исполнением предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;  
- наличием и сохранностью межевых знаков границ земельных участков;  
- выполнением иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

Исполнение государственной функции по государственному земельному контролю включает следующие административные процедуры:

1) планирование проверок;

2) подготовка к проведению проверки;

3) проведение проверки и оформление ее результатов;

4) подготовка к рассмотрению дела об административном правонарушении;

5) рассмотрение дела об административном правонарушении;

6) пересмотр постановлений по делам об административных правонарушениях;

7) исполнение постановления о назначении административного наказания;

8) контроль за устранением нарушений земельного законодательства.

Конечными результатами исполнения государственной функции по государственному земельному контролю являются:

1) выявление и обеспечение устранения нарушений земельного законодательства, установление отсутствия нарушений;

2) исполнение нарушителями земельного законодательства предписаний об устранении нарушений земельного законодательства;

3) привлечение виновных лиц к административной ответственности.

В Энгельсском районе контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель возложен на Территориальный (межрайонный) отдел № 11 управления Роснедвижимости по Саратовской области, который действует на основании положения №4-П «О территориальном (межрайонном) отделе №11» утвержденного приказом управления Роснедвижимости по Саратовской области от 15 февраля 2005 года. Самым распространенным нарушением вот уже на протяжении трех лет является использование земельных участков не по целевому назначению.

Государственный земельный контроль в Энгельсском районе осуществляется в соответствии с методическими рекомендациями по порядку осуществления государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации. Он ведется по специально разработанным формам документов, утвержденных приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 31 декабря 2004 года №П/123 «Об утверждении форм (бланков) документов, необходимых для осуществления государственного контроля». Настоящим приказом утверждены такие документы, как:

1) распоряжение о проведении проверки соблюдения земельного законодательства;

2) акт проверки соблюдения земельного законодательства;

3) протокол об административном правонарушении;

4) протокол осмотра территории;

5) фототаблица;

6) ходатайство о препровождении физического лица для составления протокола об административном правонарушении;

7) определение о возбуждении дела об административном правонарушении;

8) постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении;

9) определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении;

10) определение о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении;

11) определение о назначении экспертизы;

12) определение об отложении рассмотрения административного дела;

13) постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении;

14) определение об отложении рассмотрения административного дела;

15) постановление о назначении административного наказания;

16) постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении;

17) предписание об устранении нарушения земельного законодательства и др.

4.1 Осуществление государственного земельного контроля РОСРЕЕСТРом

**В настоящее время госземконтролем занимаются три ведомства: Росреестр, Россельхознадзор и Росприроднадзор.** В основу разграничения полномочий между ведомствами был положен статус земли. В отношении земли, прежде всего как природного объекта, контроль осуществляют Росприроднадзор и Россельхознадзор, а контроль за земельными участками как объектами недвижимости осуществляет Росреестр. В частности, Росреестр контролирует соблюдение земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности. При этом ведомство осуществляет функцию по государственному земельному контролю на участках всех без исключения категорий. На сегодняшний день Росреестр является самым крупным контролирующим органом в области госземконтроля.

Росреестр является федеральным органом исполнительной власти уполномоченным в области наименований географических объектов и осуществлении ведения государственного реестра саморегулируемых организаций в отношении которых неопределенны федеральный орган исполнительной власти по контролю за их деятельностью.  
К полномочиям Росреестра относятся функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

В рамках своих полномочий Росреестр:

- ведёт [Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2_%D0%BD%D0%B0_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D0%B5_%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE_%D0%B8_%D1%81%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BA_%D1%81_%D0%BD%D0%B8%D0%BC) (ЕГРП)

- ведёт Единый государственный реестр саморегулируемых организаций ([ГРСО](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%93%D0%A0%D0%A1%D0%9E&action=edit&redlink=1))

- ведёт [Государственный кадастр недвижимости](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8)

- ведёт Государственный каталог географических названий

- ведёт сводный государственный реестр арбитражных управляющих

- ведёт государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 и Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре), утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, к полномочиям Росреестра отнесено осуществление государственного земельный контроля.

Государственный земельный контроль осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с планами, утверждаемыми в порядке, установленном специально уполномоченными органами, а также внеплановых проверок с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан. При этом внеплановые проверки проводятся для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства и в случае получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства.

На территории Саратовской области государственный земельный контроль осуществляется Управлением Росреестра по Саратовской области.

Должностные лица Управления Росреестра по Саратовской области, к полномочиям которых отнесено исполнение государственной функции по государственному земельному контролю, в соответствии с Положением о государственном земельном контроле, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.11.2006 № 689, осуществляют контроль за соблюдением:

- выполнения требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена земельными участками и использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов, а также без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности;

- порядка переуступки права пользования землей;

- выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению и выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- выполнения требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

- исполнения предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;

- выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

Также Управление Росреестра по Саратовской области проводит анализ актов органов государственной власти Саратовской области и органов местного самоуправления, касающихся вопросов земельных отношений, на предмет их соответствия земельному законодательству Российской Федерации.

В случае выявления актов органов государственной власти Саратовской области и органов местного самоуправления, несоответствующих требованиям земельного законодательства Российской Федерации, Управление Росреестра по Саратовской области направляет в указанные органы предложения о необходимости приведения актов в соответствие с земельным законодательством Российской Федерации, а также информирует органы прокуратуры.

**Перечень нормативных правовых актов, применяемых при осуществлении государственного земельного контроля:**

 Конституция Российской Федерации;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.2004 № 172 –ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

Федеральный закон Российской Федерации от 18.06.2001 № 78 –ФЗ «О землеустройстве»;

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 15.11.2006 № 689 «О государственном земельном контроле»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 27.12.2007 № 254 «Об утверждении административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции по государственному земельному контролю»;

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

Приказ Генеральной Прокуратуры Российской Федерации от 27.03.2009 № 93 «О реализации Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

Приказ Генеральной Прокуратуры Российской Федерации от 11.08.2010 № 313 «О порядке формирования ежегодного сводного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.05.2010 № 178 «Об утверждении Перечня должностных лиц Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, имеющих право составлять протоколы об административных правонарушениях».

4.2 Эффективность проведения государственного земельного контроля

Проведенный анализ  работы территориальных отделов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (далее – отдел Управления) в вопросах  организации и осуществления государственного земельного контроля на подведомственных  территориях муниципальных образований  области, по состоянию на 01.09.2010 года  показал, что госземинспекторами отделов Управления за 8 месяцев т.г. проведено 1923 проверки по соблюдению земельного законодательства. В ходе проводимых проверок выявлено 622 нарушения земельного законодательства, 403 нарушителя привлечено к административной ответственности с наложением штрафов на общую сумму 625.9 тыс. рублей, остальным нарушителям земельного законодательства выданы предписания об устранении допущенных нарушений. В результате принимаемых мер 508 нарушений земельного законодательства устранено.

Расчеты эффективности  деятельности госземинспекторов Управления по исполнению государственной функции по государственному земельному контролю в первом полугодии т.г. показали, что:

 -  выполняемость планов проверок соблюдения земельного законодательства составляет -  99.6 %;

 -  обоснованность вынесенных постановлений по делам об административных правонарушениях -  93.9 % (отменено судебными инстанциями 2   постановления о наложении штрафных санкций за нарушения земельного законодательства);

 -  устраняемость выявленных правонарушений - 91 %;

 -  исполняемость вынесенных предписаний об устранении нарушений земельного законодательства -  100%;

 -  полнота взыскания административных штрафов -  71.4 %.

Заключение

В данной курсовой работе мы изучили систему управления земельными ресурсами Энгельсского района используя комплексный подход с изучением природных, социально-экономичеких условий района, рассмотрением организационно правового механизма и структуры органов управления земельными ресурсами района. Анализ использования земельного фонда района показал что преобладающими являются земли сельскохозяйственного назначения, занимающие 230638 га или же 71% всей территории.

По категориям среди земель Энгельсского района преобладают земли сельскохозяйственного назначения - 210187 га; земли поселений – 19300 га, из них городских 10773 га, сельских 8527; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения – 66758 га; особо охраняемых территорий и объектов – 221 га; земли лесного фонда – 5559 га; водного фонда – 15927; земли запаса – 5300 га. Таким образом, наибольшую площадь занимают земли сельскохозяйственного назначения (65 % от общей площади района) и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения (20,65 %).

Собственниками половины площади всех земель в районе являются граждане - 161754 га (50,1%), второе и третье место по площади занимает собственность муниципалитета (23,8%) и РФ (19,6%) и совсем небольшая площадь принадлежит юридическим лицам и субъекту РФ. Основные площади в районе используются хозяйственными товариществами и обществами 156389,05 га.

Проанализировав ситуацию в Энгельсском районе были предложены некоторые варианты по оптимизации структуры земельного фонда района, например -Провести мелиоративные работы по осушению болот и перевести их в сельскохозяйственные угодья или увеличить за их счет площадь лесного фонда, провести мелиоративные работы для улучшения качества пахотных земель, увеличить площади сенокосов, выделить земли для ведения КФХ за счет земель хозяйственных товариществ и обществ.

Так же нами был изучен земельный рынок Энгельсского района и было выявлено что Администрация Энгельсского муниципального района проводит открытые аукционы для реализации земельных участков и в данный момент на аукцион выставлено 17 земельных участков с площадью от 72 до 7841000 кв.м для различного вида использования. В 2010 году в районе поступило 4806 обращений граждан и юридических лиц по вопросам оформления, переоформления прав на земельные участки, что на 26% больше уровня соответствующего периода 2009 года. Предоставлено 2085 земельных участков, что в 2,2 раза больше, чем в 2009 году.

Помимо этого были изучены доходы местного бюджета за счет налогов и арендной платы. Выплаты арендных платежей составили 102,1 млн. руб., что на 26,6% больше, чем за соответствующий период 2009 года. Площадь земель района, облагаемых налогом, составляет 24 6329,46 га или 76% от всего земельного фонда. Общая сумма начисленного земельного налога составляет 50 040 242,73 руб. Из вышеуказанных сведений можно сделать вывод, что рынок земли на территории Энгельсского района функционирует на достаточно высоком уровне.

В целом можно сказать что Энгельсский район находится в процессе устойчивого развития и если же данная тенденция сохранится то он будет занимать первые места по многим показателям среди других районов Саратовской области.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации – М.: "Эксмо", 2007;

2. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости»

3. Федеральный закон Российской федерации от 24 июля 2002 г. (с изменениями от 30 декабря 2008 г.) № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

4. Приказ Минэкономразвития России от 14 мая 2010 г. № 178 «Об утверждении перечня должностных лиц Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, имеющих право составлять протоколы об административных правонарушениях»

5. Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. № 689 « О государственном земельном контроле»

6. Постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»

7. А.А. Варламов. Земельный кадастр, Т. 2. Управление земельными ресурсами. – М.: КолосС, 2004;

8. Н.М. Губин, Б.И. Туктаров, А.В. Лысов и др. Земельный кадастр / Учебное пособие, Саратов ФГОУ ВПО "Саратовский ГАУ", 2002;

9. Положение о государственном земельном контроле Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 года №833;

10. Приказ Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 31 декабря 2004 года №П/123 «Об утверждении форм (бланков) документов, необходимых для осуществления государственного земельного контроля».

11. С.Н. Волков. Землеустройство. Экономика землеустройства. Т. 5 – М.: Колос, 2001;

12. <http://engels-city.ru>

13. http://www.to64.rosreestr.ru

14. http://vengelse.ru