Расчетно-графическая работа

по дисциплине

**землеустройство и земельный кадастр**

**«Ведение Государственного земельного кадастра в административном районе»**

Москва 2006

**Введение.**

***Государственный земельный кадастр*** - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;

- государственного контроля за использованием и охраной земель;

- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;

- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- землеустройства;

- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;

- установления обоснованной платы за землю;

- иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Основными задачами государственного земельного кадастра являются:

- своевременное выявление и регистрация состояния и изменений качественно-количественных параметров и правового статуса каждого земельного участка;

- выявление нерационально используемых и используемых не по назначению земель для передачи в фонд перераспределения;

- обеспечение гарантий и защиты прав собственников, землевладельцев, землепользователей в целях предотвращения незаконного или неправомочного перехода прав на землю или передачи в аренду занятых участков;

- учет, хранение и обработка кадастровых сведений, совмещение топографического и параметрического описания земель;

- информационное обеспечение проведения мероприятий по осуществлению земельной реформы, мониторинга, контроля и охраны земель г.Москвы, разработки и реализации Генерального плана г. Москвы и другой градостроительной документации, налоговой и инвестиционной политики, экономической оценки земель и определения размеров платежей за землю;

- информационное обеспечение государственного земельного кадастра Российской Федерации, а также кадастров заинтересованных министерств и ведомств.

**Глава 1. Подготовительный этап ведения государственного земельного кадастра**

Вся работа по ведению государственному земельному кадастру была разбита на несколько этапов. Одним из важнейших является этап подготовительных работ, который включает в себя:

- подбор и изучение юридической, технической и проектной документации по границам и размерам землепользований;

- уточнение перечня и размеров других землепользований, расположенных в границах территории сельскохозяйственного предприятия, не имеющих документов, удостоверяющих их право на землю;

- сличение границ землепользований, отображенных на материалах графического учета земель с юридическими документами, выявление причин расхождений.

*Категория земель* - часть земельного фонда РФ, которая предназначена, используется по основному целевому назначению.

*Целевое назначение земель* - порядок, условие и предел эксплуатации, использования земель для конкретных целей.

В соответствии со статьей 73 ЗК РФ от 25.10.01 №136-03, земли РФ по целевому назначению подразделяются на 7 категорий.

1. ***Земли сельскохозяйственного назначения*** – земли за чертой поселения, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а так же предназначенные для этих целей: составляют 23,8%.

Их функция – средство производства. В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья, земли занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью. Предназначены для защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, а так же зданиями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

По видам использования подразделяются:

1. Для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, предоставляются колхозам, кооперативным хозяйствам, акционерным обществам и другим сельскохозяйственным предприятиям.
2. Для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, ведения КФК, предоставляются физическим лицам.
3. Для коллективного садоводства, животноводства и огородничества, предоставляются кооперативам, гражданам.
4. Для проведения научных исследований и обучения. Предоставляются научно-исследовательским, учебным учреждениям.
5. Для ведения подсобного хозяйства, предоставляются не сельскохозяйственным предприятиям, организациям и учреждениям.

2. ***Земли поселений.*** Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделение их чертой от земель других категорий.

Черта городских, сельских поселений предоставляет собой внешние границы городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий, составляют 1,2%.

Они выполняют роль пространственного базиса для строительства, рекреационные, оздоровительные и другие.

Земли поселений используются только в соответствии с генеральным планом и проектами планировки и застройки.

Территории поселений в пределах его административных границ делится на территориальные зоны:

- жилая

- общественно деловая

- производственная

- инженерных и транспортных инфраструктур

- рекреационная

- сельскохозяйственное использование

- военных объектов

- специального назначения

3. ***Земли промышленности***, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.

Это земли, которые расположены за чертой поселения, используются или предназначены для обеспечения деятельности организации и эксплуатации вышеназванных объектов. Составляют 1 % от земельного фонда РФ.

Они выполняют функции пространственного базиса особых объектов.

Эти земли используются для промышленности транспорта (железнодорожного, автомобильного, воздушного), вязи, информатики, линии связи, электропередачи и обороны.

4. ***Земли особо охраняемых территорий*** - земли, которые имеют особое природоохранные, научное, историко-культурные, эстетические, рекреационные, оздоровительные и иные значения, для которых установлены особые правовые режимы. Составляют 1,9% от земельного фонда РФ.

Они подразделяются:

- природоохранного назначения- заказники, общероссийского, областного, местного значения.

- природо-заповедного назначения- заповедники, памятники природы, природные национальные сады, ботанические сады.

- лечебно оздоровительного назначения- залежи природной грязи, минеральной воды, участки с особыми климатическими условиями, дома отдыха, санатории, турбазы.

- историко-культурного назначения- памятники культуры.

Они предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям в бессрочное пользование, аренду.

5. ***Лесные земли*** (земли покрытые лесной растительностью, и не покрытые ее, но предназначенные для ее восстановления, вырубки, гари)

Составляют 64,1% от земельного фонда РФ,

Лесные земли 782,2 млн. га, не лесные 64,1 млн. га.

В составе не лесных земель выделяют сельскохозяйственные угодья, поверхностные воды, объекты над застроенными территориями и дорогами.

К данной территории не относятся древесные насаждения.

Лесной фонд РФ состоит из лесов государственного назначения и ведомственных лесов.

Леса государственного назначения находятся в ведении государственных органов лесного хозяйства. Ведомственные леса предоставляются лесохозяйственным предприятиям и другим не государственным предприятиям в бессрочное пользование.

6. ***Земли водного фонда*** – земли занятые водными объектами, водоохраных зон водных объектов, земли выделяемые для установления полос отвода зон охраны водозабора и иных водохозяйственных сооружений и объектов.

Составляют 1,6% из них 99% под водными объектами.

Виды:

- ледники

- пограничные водные объекты

- территориальное море России

- прибрежные воды

- поверхностные объекты (ручьи, реки)

- обособленные водные объекты (пруды, озера, болота)

- подземные воды

- внутренние морские воды

7. ***Земли запаса***- земли находящиеся в государственной или муниципальной собственности не предоставляющиеся гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фондо-перераспределения.

Они служат резервом для предоставления земель государственным и муниципальным нуждам и для дальнейшего развития хозяйственных отраслей страны.

**Глава 2. Осуществление сделки с земельным участком. Формирование земельного участка.**

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (статья 53 Гражданского Кодекса).

Лица, имеющие в собственности земельный участок, в праве продавать его, дарить, сдавать в залог или в аренду и распоряжаться им иным способом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или неограниченны а обороте (статья 260 Гражданского Кодекса).

Сделки с земельными участками:

- купля- продажа

- дарение

- мена

- наследование

- аренда

- рента

- залог

- ипотека

Сделка- юридический факт возникновения, прекращении или изменения вещного права

Межевание состоит из комплекса работ:

1. подготовительные работы
2. составление технического объекта. В техническом проекте отражается цель, основание, порядок и сроки выполнения работ по межеванию, а так же разбивочные чертежи. Технический проект утверждается заказчиком
3. уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания. Эти лица должны быть уведомлены времени и месте проведения межевания не позднее, чем за 7 календарных дней до начала работ.
4. определение границ земельного участка на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками
5. определение координат межевых знаков
6. определение площади земельного участка. Площадь рассчитывается по координатам поворотных точек – границ земельного участка. Расхождение между вычислимой площади земельного участка и площади, указанной в правоустанавливающем документе на землю, не должна превышать величину допустимого расхождения.
7. Составление карты (плана) границ земельного участка.
8. Формирование землеустроительного дела.
9. Утверждение землеустроительного дела в установленном порядке. Включенные в землеустроительное дело материалы межевания и карта- план границ земельного участка утверждаются территориальными органами федерального агентства кадастра объектов недвижимости. Подлинный экземпляр землеустроительного дела после утверждения передается государственный фонд.

В состав землеустроительного дела включаются материалы о межевании в следующей последовательности:

1. Титульный лист

2. Оглавление

3. Пояснительная записка

4. Сведения ГЗК о земельном участке в форме кадастровой карты.

5. Задание на выполнение работ.

6. Копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на землю.

7. Технический проект.

8. Документы, подтверждающие факт извещения лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания.

9. Акт согласования границ земельного участка.

11. Координаты межевых знаков.

12. Карта (план) границ земельного участка.

# Глава 3. Государственный кадастровый учет земельных участков

Федеральным законом от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" в целях обеспечения рационального использования и охраны земель предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета земель. Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Согласно ст. 7 данного Закона государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы (организации), осуществляющие специальную регистрацию или учет отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и территориальных зон, бесплатно в десятидневный срок представляют информацию о зарегистрированных правах, наличии объектов недвижимого имущества и территориальных зонах органам, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, в необходимом объеме.

Кадастровый учет земельных участков осуществляется путем внесения записей в государственный земельный кадастр, представляющий собой систематизированный свод документированных сведений о месте положения, целевом назначении, правовом положении земель, сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках объектов.

В ст. 19 указанного Закона говорится, что государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой методике.

Для его проведения органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателями земельных участков лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков. Эти документы должны быть оформлены надлежащим образом.

Не подлежат приему для проведения кадастрового учета земельных участков документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

Проводится такой учет в течение месяца со дня подачи заявки о проведении государственного кадастрового учета определенного земельного участка.

Заявителям выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков.

Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается.

Деятельность по проведению государственного кадастрового учета земельных участков подлежит страхованию в установленном порядке.

**Глава 4. Государственная кадастровая оценка земель.**

Действовавшие ранее ставки земельного налога были разработаны на основании IV тура оценки земель 1987-1990 гг. Ввиду существенных изменений общей экономической ситуации в стране возникла необходимость стоимостной оценки сельскохозяйственных угодий.

Поэтому Правительство Российской Федерации приняло постановление «О государственной кадастровой оценке земель» от 25.08.99 № 945. В постановлении отмечается, что проведение кадастровой оценки направлено на внедрение экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Государственная кадастровая оценка земель — совокупность административных и технических мероприятий направленных на определение кадастровой стоимости земель в границах административно-территориальных образований по состоянию на определенную дату. Государственная кадастровая оценка проводится для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

Организация и проведение оценочных работ в Российской Федерации были выполнены в соответствии с «Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.00 № 316.

Для обеспечения сопоставимости результатов государственной кадастровой оценки земель выполняется на основе единых методических подходов в два этапа:

первый этап (межрегиональная оценка земель) – определение удельных показателей кадастровой стоимости в границах субъектов Российской Федерации и разработка базовых нормативов для проведения второго этапа оценки;

второй этап — определение удельных показателей кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации в границах административных районов и землевладений (землепользований).

На 1 этапе определены базовые оценочные показатели продуктивности и затрат, расчетный рентный доход и кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий по субъектам Российской Федерации.

Второй этап кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий состоял в дифференциации представленных базовых нормативов по объектам оценки (землевладениям, землепользованиям и административным. районам) в зависимости от плодородия почв, их технологических свойств и местоположения объектов оценки.

Определение кадастровой стоимости земельного участка, занятого сх угодьями осуществляется в следующем порядке:

1. Определение интегральных значений показателей земельного участка, занятого сх угодьями;
2. Определение удельных показателей кадастровой стоимости, земельного участка, занятого сх угодьями;
3. Определение кадастровой стоимости земельного участка, занятого сх угодьями.

1. Для определения кадастровой стоимости ЗУ используются следующие интегральные показатели:

* + По плодородию почв – балл бонитета (совокупный почвенный балл).
  + По технологическим свойствам - индекс технологических свойств земельных участков.
  + По местоположению - эквивалентное расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, км.

Основной показатель, влияющий на кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий - это плодородие почв, количественные показатели которого зафиксированы в шкале бонитировки почв (балл бонитета почв - Бi). Но кадастровая стоимость согласно Правилам оценки определяется не по плодородию, а по доходу, получаемому с 1 га сельскохозяйственных угодий.

Балл бонитета i-го земельного участка (Бi) определяется взвешиванием баллов бонитета j-х почвенных разновидностей или оценочных групп почв i-го земельного участка (Бji) на их площади (Sji):

n n

Бi = Σ Бji х Sji : Σ Sji , (1)

j=1 j=1

При кадастровой оценке учитывались также технологические свойства сельскохозяйственных угодий: энергоемкость почв или сопротивление почв обработке, которое зависит в основном от механического состава; размер полей и их конфигурация, т.е. контурность; рельеф (средняя крутизна склонов); каменистость; средняя удаленность полей от хозяйственного центра. В результате по объектам оценки рассчитываются интегральные показатели технологических свойств - индексы технологических свойств (Итi). Лучшие сельскохозяйственные угодья имеют Итi =1,00

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий объектов государственной кадастровой оценки рассчитываются с учетом:

- энергоемкости почв (измеряемой сопротивлением почвообрабатывающим орудиям);

- рельефа;

- каменистости;

- контурности;

- удаленности полей и фермерских участков от хозяйственного центра;

- высоты над уровнем моря (для горных и предгорных зон).

За эталонные условия приняты следующие базовые величины: балл контурности и энергоемкости - 100; оценка рельефа и каменистости - 1,00.

Индекс технологических свойств сельскохозяйственных угодий административного района (земельно-оценочного района, субъекта РФ ) определяется взвешиванием индексов технологических свойств объектов государственной кадастровой оценки (административных районов, земельно-оценочных районов) на их площади.

Для расчета интегрального показателя местоположения объекта оценки – эквивалентного расстояния (Эрi), определяются внехозяйственная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий (Гi) и расстояния перевозок до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами по 3 группам дорог (Р1, Р2, Р3).

Местоположение объекта государственной кадастровой оценки характеризуется показателем эквивалентного расстояния по удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, объемов и классов грузов и качества (групп) дорог.

Объемы разнородных грузов переводятся в эквивалентные по коэффициентам: зерно, картофель, овощи – 1,00 (I класс груза - принимается за эквивалент); молоко, скот в живом весе – 1,25 (II класс); шерсть – 1,67 (III класс). Объемы перевозимых грузов (в тоннах) в расчете на 1 га с.х. угодий определяются по фактическим данным субъекта РФ (земельно-оценочного района) за последние 3 года.

Дороги различного качества переводятся в эквивалентные по коэффициентам: первая группа (эквивалент) – 1,0; вторая группа – 1,5; третья группа – 2,5.

Эквивалентное расстояние от объекта государственной кадастровой оценки до пунктов реализации продукции вычисляется как средневзвешенная величина из объемов грузов, их класса и расстояний перевозки по разным группам дорог по формуле:

m m

ЭРi = Σ ГjКj (Р1 + Р2Д2 + Р3Д3) : Σ ГjКj , (2)

j=1 j=1

где ЭРi – средневзвешенная эквивалентная удаленность i-го объекта государственной кадастровой оценки, км;

Гj– объем i-го вида реализованной продукции в общем объеме товарной продукции субъекта РФ (земельно-оценочного района), %;

Р1, Р2, Р3 – расстояние перевозки j-го вида продукции (груза) соответственно по 1-ой, 2-ой и 3-ей группам дорог, км;

Д2, Д3 – коэффициенты перевода соответственно 2-ой и 3-ей групп дорог в эквивалентные;

Кj – коэффициент пересчета j-го вида продукции в эквивалентные грузы первого класса.

2. Расчет кадастровой стоимости 1га сельскохозяйственных угодий объекта включает:

1)дифференциацию базовых по субъекту РФ нормативов продуктивности сельскохозяйственных угодий и затрат на их использование по объектам кадастровой оценки согласно их индивидуальным рентообразующим факторам – плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению;

2) определение по объектам кадастровой оценки, на основе полученных индивидуальных нормативов продуктивности и затрат, расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий;

3) расчет удельных показателей кадастровой стоимости

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка определяется методом капитализации расчетного рентного дохода.

Расчетный рентный доход складывается из дифференциального и абсолютного рентных доходов.

Дифференциальный рентный доход объектов государственной кадастровой оценки определяется по формуле:

Рi = ( Вi - Зi Но ) + Δ Ртi + Δ Рмi , (3)

где Рi – дифференциальный рентный доход i –го объекта государственной кадастровой оценки, руб/га;

Вi – валовая продукция, обусловленная плодородием почв i-го объекта государственной кадастровой оценки, руб/га;

Зi - затраты на использование i-го объекта государственной кадастровой оценки при индивидуальной оценочной продуктивности и при среднем в субъекте РФ (земельно-оценочном районе) индексе технологических свойств и местоположении земель , руб/га;

Но – минимально необходимый для воспроизводства нормативный коэффициент рентабельности по отношению к затратам (Но = 1,07);

(Вi - ЗiНо), ΔРтi и ΔРмi – рентный доход, обусловленный соответственно плодородием почв, технологическими свойствами и местоположением i-го объекта государственной кадастровой оценки, руб/га.

Валовая продукция объекта государственной кадастровой оценки (Вi) определяется путем дифференциации базовой оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий по субъекту РФ (земельно-оценочному району) пропорционально баллам бонитета почв объектов государственной кадастровой оценки по формуле:

Вi = (Во : Бо) х Бi , (4)

где Во – базовая оценочная продуктивность сельскохозяйственных угодий, руб/га;

Бо и Бi – балл бонитета групп почв или разновидностей почв соответственно сельскохозяйственных угодий субъекта РФ (земельно-оценочного района) и i –го объекта государственной кадастровой оценки.

Затраты на использование i-го объекта государственной кадастровой оценки (Зi) определяется дифференциацией части базовых затрат пропорционально баллу бонитета почв по формуле:

Зi = Зо (1 – Дзу) + Зо х Дзу х (Бi : Бо), (5)

где Зо – базовые оценочные затраты на использование сельскохозяйственных угодий, руб/га;

Дзу – доля затрат, обусловленных урожайностью (за счет различий объема уборочных работ, затрат на транспортировку, доработку и хранение продукции).

Рентный доход, обусловленный технологическими свойствами объекта государственной кадастровой оценки (Δ Ртi) определяется путем дифференциации части базовых затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ (земельно-оценочном районе) (Зо) пропорционально индексу технологических свойств i-го объекта государственной кадастровой оценки:

Δ Ртi = Зо х Но х Дзт х (1 – Итi : Ито) (6)

где Итi и Ито – индексы технологических свойств i-го объекта государственной кадастровой оценки и сельскохозяйственных угодий по субъекту РФ (земельно-оценочному району);

Дзт – доля затрат, обусловленная технологическими свойствами сельскохозяйственных угодий.

Рентный доход, обусловленный местоположением объекта государственной кадастровой оценки (D Рмi) определяется как разность между стоимостью грузоперевозок при средних по субъекту РФ (земельно-оценочному району) значениях грузоемкости и удаленности земель (Со, руб/га) и их стоимостью на оцениваемых объектах (Сi, руб/га):

D Рмi = (Со - Сi) х Но; (7)

Со = Эро х Т х Го ; (8)

Сi = Эрi х Т х Гi , (9)

где Эро и Эрi – средневзвешенное эквивалентное расстояние соответственно по субъекту РФ (земельно-оценочному району) и i-му объекту государственной кадастровой оценки, км;

Го и Гi - внехозяйственная нормативная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту РФ (земельно-оценочному району) и i-му объекту государственной кадастровой оценки;

Т – затраты на перевозку одной тонны груза на 1 км, руб.

Нормативная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий по субъекту РФ (земельно-оценочному району) определяется делением общего веса в тоннах реализованной сельскохозяйственной продукции, веса приобретенных материально-технических и строительных грузов в среднем за последние 3 года на общую площадь сельскохозяйственных угодий.

Нормативная грузоемкость i-го объекта государственной кадастровой оценки рассчитывается путем дифференциации нормативной грузоемкости 1 га сельскохозяйственных угодий по субъекту РФ (земельно-оценочному району) пропорционально соотношению балла бонитета i-го объекта государственной кадастровой оценки к баллу бонитета сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту РФ (земельно-оценочному району).

Для получения стоимостной оценки объектов, включая те, на которых дифференциальный рентный доход не образуется, установлен (на I-ом этапе кадастровой оценки) абсолютный рентный доход. Его величина определена в целом по Российской Федерации в размере 1 % стоимости валовой продукции растениеводства и принята единой для всех объектов государственной кадастровой оценки в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий – 12 руб/га.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий определяется сложением дифференциального и абсолютного рентных доходов. В случае, если дифференциальный рентный доход отрицателен, он принимается за 0. В этом случае расчетный рентный доход принимается равным абсолютной ренте – 12 руб/га.

3. Определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий

Кадастровая стоимость единицы площади (1 га) объекта кадастровой оценки определяется умножением расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого объекта на срок его капитализации, рваный 33 годам.

**Заключение**

Земельный кадастр в нашей стране введён в последние десятилетия. Поэтому в проблеме земельного кадастра много дискуссионных и неразрешённых вопросов, но время уже подтвердило необходимость его существования. В будущем кроме земельного кадастра будет производится экологическая паспортизация сельскохозяйственных земель, которая необходима в связи с тем, что в последнее время ухудшилась экологическая обстановка.

Экологическая паспортизация сельскохозяйственных земель необходима для учёта загрязнённых территорий и ограничения загрязнения окружающей среды. Но пока ещё проект экологической паспортизации сельскохозяйственных земель находится в стадии разработки.

**Библиографический список**

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ

2. Федеральный закон РФ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. N 28-ФЗ

3. Указ Президента РФ "О структуре федеральных органов исполнительной власти) от 17.05.2000 г. № 867 (ред. от 29.04.2002 г.)

4. Постановление Правительства РФ «О федеральной целевой программе «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы» от 26.06.1999 г. № 694

5 Постановление Правительства РФ«Вопросы федеральной службы земельного кадастра России» от 18.07.2000 г. № 537 (ред. от 01.08.2001 г.)

6. Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о Федеральной службе земельного кадастра России» от 11.01.2001 г. № 22

7. Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил кадастрового деления территории Российской Федерации и правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» от 06.09.2000 г. № 660

8 ПостановлениеПравительства РФ «Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра» от 02.12.2000 г. № 918

9. Приказ Росземкадастра от 26.09.2001г. № П/166 "Об упорядочении деятельности по ведению государственного земельного кадастра»

10. Письмо Росземкадастра «О порядке оформления документов государственного земельного кадастра» от 02.08.2001 г. № ВК/435

11. Письмо Росземкадастра «О разъяснении порядка оформления документов государственного земельного кадастра» от 02.08.2001г. № ВК/433