

Досье участника программы  
«Дальневосточный гектар»

**ПОПОВА Л.И.**

Информация для землепользователей  
о землях Хабаровского края

Хабаровск 2017

**Автор: Л.И. Попова, к.э.н., доцент, руководитель консалтинговой компании,**

«Информация для землепользователей о землях Хабаровского края»/  
Информационно-методическое пособие под общей редакцией

Изотовой А.А. - Хабаровск: 2017г. – 136 с.

Если Вы являетесь получателем «Дальневосточного гектара» - это книга для Вас и для специалистов муниципальных образований, которые помогут Вам определиться с выбором деятельности, т.е. того, как Вы будете использовать полученный Вами земельный участок.

А вариантов использования много: это строительство индивидуального жилого дома для своих потребностей; развитие личного подсобного хозяйства с целью повышения своего благосостояния; или занятие предпринимательской деятельностью с использованием земли, и т.д.

Настоящее издание снабжено сносками, пояснениями, ссылками на новейшую использованную литературу, законодательные акты, которые дают возможность читателю самостоятельно и углубленно изучить заинтересовавшие его вопросы в области использования земель.

Методические рекомендации предназначены для муниципальных служащих, специалистов отделов по управлению имуществом.

© Ассоциация «Совет муниципальных образований  
Хабаровского края»

© Л.И. Попова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b>ГЛАВА I. Общие сведения о земле</b> .....	6
1.1. Программа Дальневосточный гектар .....	6
1.2. Общие сведения о земле .....	10
1.3. Классификация земель в Российской Федерации .....	11
1.4. Характеристика земельного фонда Дальнего Востока.....	13
<b>ГЛАВА II. Правовые основы землепользования</b> .....	19
2.1. Собственность на землю .....	19
2.2. Правовой режим использования земельных участков .....	24
2.3. Сервитут .....	29
<b>ГЛАВА III. Земля и ее свойства</b> .....	34
3.1. Понятие о земле и почве .....	34
3.2. Характеристика качественного состояния земель Хабаровского края .....	37
<b>ГЛАВА IV. Государственное управление земельными ресурсами</b> .....	41
4.1. Управление земельными ресурсами .....	41
4.2. Градостроительное планирование, как устойчивое развитие терри- тории .....	42
4.3. Правила землепользования и застройки .....	46
4.4. Разрешенное использование земельного участка .....	50
<b>ГЛАВА V. Земли сельскохозяйственного назначения</b> .....	79
5.1. Общие сведения .....	79
5.2. Ответственность землепользователей .....	86
<b>ГЛАВА VI. Земли населенных пунктов</b> .....	89
6.1. Описание земель населенных пунктов Хабаровского края .....	89
6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение зе- мельных участков .....	91
6.3. Определение варианта наилучшего использования земли .....	95
<b>ГЛАВА VII. Кадастровая оценка земель и кадастровый учет земельных участков</b> .....	101
7.1. Общие положения .....	101
7.2. Определение кадастровой стоимости .....	107
7.3. Земли сельскохозяйственного назначения .....	110
7.4. Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений ....	113
7.5. Кадастровая оценка земель населенных пунктов .....	116
7.6. Государственный кадастровый учет .....	120
<b>ГЛАВА VIII. Практика использования результатов работы по определе- нию кадастровой стоимости в Хабаровском крае</b> .....	122
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	124
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	132

## ВВЕДЕНИЕ

Вы стали участником программы «Дальневосточный гектар» и прошли первую, небольшую часть пути по освоению земельного участка.

Перед Вами стоит необходимость выбора вида деятельности, т.е. того как Вы будете использовать полученный Вами земельный участок. А вариантов использования много: это строительство индивидуального жилого дома для своих потребностей; развитие личного подсобного хозяйства с целью повышения своего благосостояния; или занятие предпринимательской деятельностью с использованием земли.

**А предпринимательская деятельность - это инициативная, самостоятельная деятельность граждан и их объединений, направленная на получение прибыли и осуществляемая гражданами на свой риск и под ответственность своим имуществом.**

Предпринимательская деятельность отличается от деятельности бюджетных учреждений.

Основное различие заключается в том, что целью предпринимательства является получение прибыли, в то время как различные бюджетные учреждения (школы, больницы и др.) осуществляют деятельность по удовлетворению потребностей населения и финансируются из бюджетов различного уровня.

Необходимо отметить, что получаемая предпринимателем прибыль является источником расширения производства в целях удовлетворения потребностей населения.

Следующее отличие предпринимательской деятельности заключается в том, что эта деятельность связана с различными рисками. Предприниматель действует в рыночной ситуации, т.е. в условиях неопределенности. Например,

1) Вы вырастили овощи, а они не пользуются спросом и Вы не смогли окупить затраты на их производство;

2) Или Вы рассчитывали продать свой товар по одной цене, а цены на рынке оказались ниже той, на которую Вы рассчитывали, и Вы смогли вернуть только часть понесенных Вами затрат;

3) Могли проявиться внешние факторы: увеличение цен на семена, технику, энергоносители, всё то, что привело к росту издержек производства.

**Следовательно, наличие риска отличает предпринимательскую деятельность от непредпринимательской.**

Так, результат работы частной ветеринарной клиники будет зависеть от того, как Ваши клиенты смогут оплачивать услуги ветеринарного врача. А от этой оплаты зависят Ваши доходы, возможность обновлять оборудование, приобретать медикаменты.

Есть еще одна особенность, она состоит в том, что предприниматель осуществляет деятельность за свой счет. Материальной основой служит имущество, являющееся его собственностью. Можно взять кредит в банке, но эти деньги нужно будет возвращать.

Еще одна особенность состоит в том, что свою предпринимательскую деятельность Вы начинаете на земельном участке, который только при выполнении определенных условий будет Вашей собственностью через 5 лет.

Государство дало Вам льготу на пять лет, надеясь, что за этот период Вами будут достигнуты определенные результаты, дающие Вам право стать собственником земельного участка. Поэтому Вы, как землепользователь, должны обладать знаниями, позволяющими Вам принимать верные решения.

Подготовленные для Вас материалы позволяют получить необходимую информацию деятельности на земле.

Предполагается, что эти материалы будут постепенно пополняться информацией, дающей ответ на вопросы, возникающие по мере освоения земельных участков.

## ГЛАВА I

### Общие сведения о земле

#### 1.1. Программа «Дальневосточный гектар» - новый этап в освоении региона

Освоение и развитие Дальнего Востока уже несколько столетий является задачей Российского государства, которая постепенно реализуется. Но в настоящее время потребности развития экономики региона обусловили появление новых качественных подходов.

Формирование этой потребности связано с принятием Федерального закона от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации», с необходимостью закрепления населения в регионе, с темпами реализации земельной реформы [5].

Появление программы «Дальневосточный гектар» (ФЗ № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), стало ответом на объективную необходимость решения вопроса освоения Дальневосточного региона [6].

Сегодня история повторяется на другом качественном уровне, в других условиях.

Возникновение хлебопашества и освоение Приамурья началось в XVII столетии. После подписания в 1858 году Айгунского договора с Китаем, был окончательно решен вопрос присоединения края к России. Все это обеспечило возможность начать заселение Приамурья в принудительном порядке забайкальскими казаками. Ими вдоль побережья реки Амур были образованы 67 станиц из 2475 дворов [19]. Данная мера позволила занять границы вдоль присоединенного края и установить регулярное сообщение по Амуру с Забайкальем.

За период с 1895-1901 год было переселено 936 казачьих семей в составе 8185 человек [12]. На каждую душу мужского пола выдавалось по 100 десятин земельного надела. Но затем заселение края казачьим населением встретило неожиданное препятствие не только связанное с нежеланием переселяться на Восток, но и со значительными затратами средств со стороны правительства, т.к. переселение проводилось в военных целях. Встал вопрос о заселении края крестьянским населением.

После реформы 1861 года число желающих переселяться на Амур значительно возросло. Это были крестьяне из Самарской, Полтавской и Тамбовской губернии. С постройкой в 1900 году Сибирской железной дороги условия переселения крестьян на Амур улучшились.

Для переезда был введен льготный переселенческий тариф. Правительство признало необходимым выдавать возвратные ссуды. Погашаться они должны были в течение 10 лет, начиная с шестого года приезд переселенцев. С января 1901 год была введена общесибирская норма надела не выше 15 десятин земли на душу мужского пола. Земля на Дальнем Востоке предоставлялась только гражданам Российского государства.

До революции передача земли в общинное пользование казаков, старожилов и новоселов выглядела следующим образом (таблица 1.1).

Таблица 1.1

### Динамика передачи земли в Приамурье [18]

Субъекты	S, тыс. га	Пахотные земли, %	Лесные земли и занятые кустарником, %
Амурская область	4355	45	35
Хабаровский край	1230	20	45
Приморский край	3715	33	40

Выкуп земельных наделов в частную собственность предполагалось осуществить в течение 20 лет. Освоение земли было остановлено первой мировой войной. В последующие периоды развитие региона обеспечивало экономику страны сырьем и дало возможность начать новый качественный этап развития.

Как в период освоения Дальнего Востока в царской России, так и в современной программе «Дальневосточного гектара» имеются следующие сходные черты:

1. Общие цели – заселение территории региона;
2. Форма использования – безвозмездное пользование землей на определенный срок;
3. Перспективы – возможность получения земли в частную собственность при выполнении определенных условий;
4. Меры государственного регулирования – имеются, установлены действующим законодательством.

Но имеются и отличия, обусловленные этапом развития общества и действующим законодательством.

В действующем законодательстве земельный участок (гектар) является объектом недвижимости. «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, сооружения, объекты незавершенного строительства...» [2].

Исследуя категорию «недвижимость», мы понимаем, что она включает в себя материальную и юридическую сущности.

**Юридическая сущность** – это право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, ипотека, сервитуты, т.е. права, предусмотренные ГК РФ и иными законами. Право собственности чаще сводится к трем правомочиям:

1. Право владения – означает возможность иметь вещь в личном распоряжении, возможность непосредственного воздействия на вещь;
2. Право пользования (безвозмездного пользования) – возможность получать от вещи пользу, не нанося ей ущерб;
3. Право распоряжения - возможность определить судьбу вещи, но в пределах действующего законодательства.

Но возникает еще и ответственность (гражданско-правовая), установленная нормами гражданского права. Для пользователя земельным участком это экономически невыгодные последствия имущественного характера: возмещение убытков, уплата неустоек, возмещение ущерба.

Все правомочия между собой тесно связаны. Так, при получении гектара, лицо заключает договор и с этого момента возникает его ответственность за полученный участок.

В соответствии с ФЗ – 119, в период одного года со дня заключенного договора, пользователь должен определить вид разрешенного использования (ВРИ).

На сегодня только 50% лиц, получивших земельный участок, определили ВРИ. Классификатор видов разрешенного использования утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. № 540. Для всех категорий земель определены виды разрешенного использования, в том числе для:

1. земель сельскохозяйственного назначения – 18 видов;
2. земель населенных пунктов – 53 вида;
3. лесных земель – 4 вида;
4. земли, занятые водными объектами – 3 вида;
5. прочие – 4 вида.

По данным Агентства по развитию человеческого капитала около 43% лиц, получивших предварительно участок, выбрали ВРИ под ИЖС, 20% под занятие сельскохозяйственным производством, 7% - развитие туризма, баз отдыха, лагерей отдыха. Необходимость выбора обусловлена разной ролью земли в процессе хозяйственной деятельности: в одном случае, земля выступает как средство производства, а в другом – как сфера размещения жилья, объектов бизнеса. Данная роль земли тесно связана с платежами за ее использование, которые возникнут после окончания срока безвозмездного пользования земельными участками.

В Хабаровском крае на начало декабря 2017 года получили земельный участок по программе «Дальневосточный гектар» 7307 человек. Распределение участков по районам, представлено в таблице 1.2.

Таблица 1.2

**Структура распределения получателей гектара  
по районам Хабаровского края**

№ п/п	Муниципальные районы	Количество, га	%
1	Район им. Лазо	2261	30,9
2	Хабаровский район	1196	16,4
3	Советско – Гаванский район	739	10,1
4	Бикинский район	699	9,6
5	Вяземский район	550	7,5
6	Прочие двенадцать районов	1862	25,5
7	Всего	7307	100,0

Подобное размещение получателей гектара по территории края обусловлено различием в уровне развития муниципальных образований, различиями в обеспечении автомобильными дорогами и железнодорожными магистралями, развитием инфраструктуры в районе, местоположением района и его близостью к морским портам.

На прочие двенадцать районов приходится 25,5% получателей, т.е. в среднем по 155 получателя. Многие из прочих получателей относятся к северным территориям края, где ведение хозяйственной деятельности на земле сопряжено со значительными трудностями.

В процессе выбора гектаров уже появились места комплексного освоения, где должно быть не менее 20 заявок. Это населенные пункты Свечино и Кругликово в сельскохозяйственных районах края. При комплексном освоении территории граждане имеют право получить государственную помощь для развития инфраструктуры. В Хабаровском крае уже подготовили документы для таких потенциальных поселений. Их бюджет может составить, по предварительной оценке, около 800 млн рублей.

При использовании участков для сельскохозяйственного освоения или развития личного подсобного хозяйства без средств механизации не обойтись. Стоят они дорого. В Дальневосточном регионе тракторы и сельскохозяйственные машины не производятся. Необходимость обеспечения производителей сельскохозяйственной продукции ставит вопрос о развитии кооперации не только для сбыта и переработки результатов труда, но и кооперации в области машиноиспользования. По сути дела, нужно создавать районные машинные станции.

Все эти вопросы требуют дальнейшей детальной проработки с учетом специфических условий Дальневосточного региона.

## 1.2. Исходные положения

Земля занимает особое положение в общественно-политической и экономической жизни любого государства. Землю нельзя изготовить, она является фактором производства, необходимым при производстве других товаров. Будучи базовым ресурсом, земля выступает как источник всех других благ.

Обеспеченность страны земельными ресурсами - важнейший экономический и политический фактор, влияющий на развитие национальной экономики.

С физической точки зрения, землю можно определить, как поверхность планеты со всем, что расположено на ней и под ней. С юридической точки зрения, земельный участок, принадлежащий кому-либо, дает право владеть, пользоваться и распоряжаться им при условии соблюдения ограничений, наложенных законодательством.

Любая деятельность человека — производственная, коммерческая и прочая — неразрывно связана с землей, которая является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта. Как и другие объекты недвижимости, земля характеризуется следующими свойствами.

1. Характерными для всех видов недвижимости являются:

- пространственная ограниченность;
- невозможность перемещения без существенного нарушения ее характеристик;
- тем, что она неперемещаемое условие любой хозяйственной и общественной деятельности.

2. Отличительные характеристики, связанные с ее свойствами заключаются:

- в производительной способности (плодородие);
- в возможности улучшать её качество при рациональном использовании;
- в существенном повышении ценности при изменении целевого назначения;
- в возможности многоцелевого использования земельных участков;
- в отсутствие износа.

Земля выступает основным средством производства для предприятий лесной отрасли и сельского хозяйства.

Кроме того, она — пространственный базис для размещения объектов недвижимости предприятий промышленности, транспорта, связи и прочих отраслей; сфера размещения социально-экономических объектов, жилья; основа среды проживания населения страны и обеспечения экономической безопасности.

К земельным участкам не применяются понятия физического и функционального износа. Стоимость земельного участка не изменяется под влия-

нием амортизации, так как срок службы земельных участков не ограничен.

Земля обладает уникальным свойством — способностью с помощью природных сил производить в значительном количестве сельскохозяйственную и другую сырьевую продукцию.

Территория России составляет 12,5 % мировой территории и 420 млн га континентального шельфа. Здесь сосредоточено 55 % черноземных почв мира и 60 % запасов древесины хвойных пород [9].

Как объект недвижимости, земля проявляет свои свойства, когда определен конкретный земельный участок. Земельный участок, находящийся в пользовании физического или юридического лица или группы лиц, имеющий конкретные границы и местоположение, образует **землепользование** (землевладение). Этими понятиями определяется объем правомочий на землю (собственность, владение и пользование), процесс ее использования.

### **1.3. Классификация земель в Российской Федерации**

Земли, находящиеся в границах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны, который равен 1712519,1 тыс. га.

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму разбит на семь категорий земель (ст. 7.3. ЗК РФ). **Категория земель** – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Отнесение земель к категориям проводится согласно действующему в стране законодательству. Оно предусматривает следующие категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

**Земли сельскохозяйственного назначения** используют для нужд сельскохозяйственного производства, где отдельно выделены: сельскохозяйственные угодья, земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

**Земли населенных пунктов** – все земли в пределах черты города, поселков, сел, находящиеся в ведении соответствующих органов власти.

**Землями промышленности,** энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права, на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации.

«В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов, могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон» [З, гл. XVI, ст. 87].

Кроме вышеперечисленных категорий земель, есть и **земли особо охраняемых территорий и объектов.**

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью, или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим [З, гл. XVII, ст.94].

В перечне категорий земель выделены также **земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.** Порядок использования и охраны земель лесного и водного фондов определяется соответственно Лесным кодексом, лесным законодательством, Водным кодексом и водным законодательством.

Сведения о распределении земель по категориям приведены в табл.1. 3.

Таблица 1.3

**Распределение земель Российской Федерации по категориям  
на 01.01.2017, тыс. га [18]**

Категории земель и групп землепользователей	Абс.	%	ДФО	
			Абс.	%
Земли сельскохозяйственного назначения	383612,0	22,4	65734,2	10,66
Земли в черте города и других населенных пунктов	20377,5	1,19	1519,0	0,25
Земли промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения	17420,2	1,02	1752,7	0,28
Земли особо охраняемых территорий и объектов	47251,0	2,76	18156,2	2,94
Земли лесного фонда	1126260,0	65,77	494791,8	80,20
Земли водного фонда	28070,4	1,64	3862,8	0,63
Земли запаса	89528,5	5,22	31116,2	5,04
Итого земель в РФ	1712519,1	100,0	616932,9	100,0

Анализ материалов, представленных в государственных национальных докладах о состоянии и использовании земель в Российской Федерации показывает, что процесс изменения границ населенных пунктов продолжается. За почти двадцатилетний период площадь, занимаемая населенными пунктами, выросла в 2,58 раза. Продолжается правовое регулирование земельных отношений, которое сопровождается переводом земли из одной категории в другую. Более всего оно затронуло земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного фонда.

Регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель из одной категории в другую, проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими нормативными актами.

#### **1.4. Характеристика земельного фонда Дальневосточного региона**

В Российской Федерации площадь земельного фонда составляет на 1.01.2017 г. 1 712,5 млн га, из них 36,0 % приходится на Дальневосточный федеральный округ.

**Земельный фонд ДВ ФО [18]**

Перечень субъектов	Общая площадь, тыс. га	Структура, %
Республика Саха (Якутия)	308 352,3	49,98
Приморский край	16 467,3	2,67
Хабаровский край	78 763,3	12,77
Амурская область	36 190,8	5,87
Камчатский край	46 427,5	7,52
Магаданская область	46 246,4	7,50
Сахалинская область	8 710,1	1,41
Еврейская автономная область	3 627,1	0,59
Чукотский автономный округ	72 148,1	11,69
Итого по ДВ ФО	616 932,9	100,00

В числе землепользователей округа лидирует Республика Саха (Якутия) – 49,98 %, второе место – Хабаровский край – 12,77 % и третье – Чукотский автономный округ – 11,69 %.

В 2008 г. образован новый субъект Российской Федерации: Камчатский край, который объединил Камчатскую область (17171,2 тыс. га) и Корякский автономный округ (29256,3 тыс. га). В результате чего, несколько изменилась структура землепользователей, на долю нового субъекта РФ теперь приходится 7,52 % земель.

С момента принятия Земельного кодекса РФ, идет целенаправленная работа по уточнению границ субъектов Российской Федерации, по определению их правового режима.

Характеризуя земельный фонд Дальневосточного федерального округа, необходимо отметить, что региону присущи особенности:

- обширность территории, имеющей выходы к двум океанам (Северному Ледовитому и Тихому);
- низкая плотность населения (1 человек на 1 м<sup>2</sup>);
- высокая доля городского населения, т. е. уровень урбанизации, что приводит к высокому спросу на земли населенных пунктов и земли промышленности и транспорта.

Данные особенности подтверждаются цифрами, приведенными в табл. 1.5.

В целом, по уровню урбанизации ДВФО превышает средний показатель по России, а Магаданская область превышает его на 30 %, Хабаровский край на 10,4 %, при этом земли населенных пунктов занимают всего 0,25 %.

Таблица 1.5

**Характеристика Дальневосточного федерального округа  
на 01.01.2017 г**

Показатели	Площадь, тыс. га	Доля от площади РФ, %	Доля численности населения от численности населения РФ, %	Доля городского населения в общей численности, %
Российская Федерация	1712519,1	100	100	73,0
Дальневосточный федеральный округ	616932,9	36,0	4,58	74,2
Республика Саха (Якутия)	308352,3	18,0	0,67	64,5
Приморский край	16167,3	1,0	1,41	75,4
Хабаровский край	78763,3	4,6	0,99	80,6
Амурская область	36190,8	2,1	0,62	65,6
Камчатская область	46427,5	2,7	0,24	79,6
Магаданская область	46246,4	2,7	0,12	94,8
Сахалинская область	8710,1	0,5	0,37	77,9
Еврейская автономная область	3627,1	0,2	0,13	66,1
Чукотский автономный округ	72148,1	4,2	0,04	66,5

В структуре земельного фонда ДВФО наибольший удельный вес приходится на земли лесного фонда (80,2 %), земли сельскохозяйственного назначения (10,66 %) и земли запаса (5,04 %). На все остальные четыре категории земель приходится 4,1 %, при этом основные доходы в бюджеты всех уровней поступают от использования земель населенных пунктов, земель промышленности, транспорта, связи.

Наибольший земельный фонд приходится на Республику Саха (Якутия), второе место занимает Хабаровский край и третье – Чукотский автономный округ, но по основным категориям земель, дающим наибольшие доходы в бюджет (земли населенных пунктов и земли промышленного и иного назначения), первенство принадлежит Хабаровскому и Приморскому краям.

**Распределение земель Российской Федерации по категориям  
в разрезе субъектов Российской Федерации  
(на 1 января 2017 года, тыс. га) [18]**

	Категории земель							Итого земель в административных границах
	Земли хозяй- ствен- ного назна- чения	Земли на- селенных пунктов	Земли промыш- ленности и иного назначе- ния	Земли особо охра- нимых терри- торий и объек- тов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	
<b>Федеральные округа, субъекты РФ</b>								
Дальневосточный феде- ральный округ	383612	20377,5	17420,2	47251	1126260	28070,4	89528,5	1712519,1
Республика Саха (Якутия)	65734,2	1519	1752,7	18156,2	494791,8	3862,8	31116,2	616932,9
Приморский край	19446,3	231	133,6	12225,3	252820	2136	21360,1	308352,3
Хабаровский край	187,9	102,5	142,5	1097,9	44224,1		672,6	46427,5
Амурская область	1862,3	249,4	384,3	847,3	12150,9	323,2	649,9	16467,3
Камчатская область	374,8	421,3	269,8	1646,2	73707,2	961,4	1382,6	78763,3
Магаданская область	3552,8	254,6	276,7	408	30593	324,9	780,8	36190,8
Сахалинская область	302,5	81,7	59,2	883,9	44569,6	70,5	279	46246,4
Еврейская автономная об- ласть	166,2	86,7	332,5	124,8	6981,6	46,8	971,5	8710,1
Корякский автономный округ	464,2	45,5	21,1	127,2	2104,7		864,4	3627,1
Чукотский автономный округ	39377,2	46,3	133	795,6	27640,7		4155,3	72148,1

Кроме распределения по категориям, земли распределяются по угодьям.

Земельные угодья — основной элемент государственного учета сельскохозяйственных земель.

Земельные угодья подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

**Сельскохозяйственные угодья** — это земельные угодья, используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Они находятся под охраной органов власти и предоставление их для несельскохозяйственных нужд может происходить только в исключительных случаях.

К сельскохозяйственным угодьям отнесены:

- пашня;
- залежь;
- сенокос;
- пастбища;
- многолетние насаждения.

**К несельскохозяйственным угодьям** отнесены:

- лесные земли;
- лесные насаждения, не входящие в лесной фонд;
- под водой;
- земли застройки;
- под дорогами;
- болота;
- нарушенные земли;
- прочие земли.

На протяжении последних лет наблюдается ежегодное сокращение площади сельскохозяйственных угодий в целом по стране и в Дальневосточном регионе. Основная причина — неудовлетворительное экономическое состояние сельского хозяйства.

Распределение земель Хабаровского края по категориям приведено в таблице 1.7.

Наибольшее количество земель сельскохозяйственного назначения находится в районах:

- Амурском
- Бикинском
- Вяземском
- Комсомольском
- Районе имени Лазо
- Хабаровском районе.

Именно в этих районах находится наибольшее число участников программы «Дальневосточный гектар».

**Таблица 1.7**  
**Распределение земель Хабаровского края по категориям в разрезе административных районов края (на 1 января 2016 года) [17]**

№ п/п	Субъект РФ, Административные районы	Земли сельскохозяйственной назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Амурский район	31088	15807	27261	83252	1094666	82000	292802	1626876
2	Аяно-Майский район	445	3933	604	806256	15909850		1771	16722859
3	Бикинский район	28919	9356	44259	4	162680		34483	239701
4	Ванинский район	1249	13077	9006	31	2530242	724	20418	2574747
5	Верхнебуреинский район	1872	26953	41265	358459	5911536	315	15684	6356084
6	Вяземский район	41155	17936	6763		336437	4202	25321	431814
7	Комсомольский район	35265	25457	7536	64611	2283488	47172	53174	2516703
8	Имени Лазо	94430	40822	12427	145	2973801	3714	53308	3178647
9	Нанайский район	7571	27537	11583	20300	2205519	434363	57566	2764434
10	Николаевский район	8318	6250	1191		1499426	145463	53136	1713784
11	Охотский район	1394	2314	693	10	15825444		69122	15898977
12	Имени Полины Осипенко	186	8753	1261		3341790	17438	86754	3456182
13	Советско-Гаванский	588	10883	1881	267399	1260921		4824	1546496
14	Солнечный район	843	15427	10444	26	3056901	17584	7278	3108503
15	Тугуро-Чуминский район	5672	372	654	5	9596433	1106	2667	9606909
16	Ульчский район	430	42393	2194		3361760	202817	303235	3912829
17	Хабаровский район	115421	47767	130638	45731	2356338	4503	300979	3001377
18	Амурск		14664						14664
19	Бикин		8574						8574
20	Николаевск-на-Амуре		5046						5046
21	Советская Гавань		6900						6900
22	г.Комсомольск		32510						32510
23	г.Хабаровск		38635						38635
	Хабаровский край, га всего	374866	421366	269662	1646229	73707232	961401	1382495	78763251

## ГЛАВА II

### Правовые основы землепользования

#### 2.1. Собственность на землю

Понятие «земля» весьма сложное. Оно употребляется в различных значениях: планеты, поверхности, почвы, грунта, местности, территории, составной части окружающей природной среды, объекта недвижимости, объекта правоотношений и т. д..

Категория «земельный участок» означает «часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11, гл. 1 ЗК РФ). Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (п. 1, ст. 11<sup>2</sup>, глава 1<sup>1</sup> ЗК РФ).

Земля выступает как сфера размещения объектов отраслей народного хозяйства, средство производства в ряде отраслей народного хозяйства, а также как естественная кладовая минерально-сырьевых ресурсов, объект, имеющий уникальный реликтовый ландшафт. Эта многофункциональность земли обуславливает отношение к ней, как к объекту индивидуальных, ведомственных, групповых интересов, которые не всегда и не во всем совпадают с интересами всего общества в целом. Это же обуславливает необходимость ее рационального использования, сохранения и защиты независимо от целевого назначения и форм собственности.

Декларация о государственном суверенитете Российской Федерации от 12 июня 1990 г. объявила исключительное право народа на владение, пользование и распоряжение национальным богатством России. Закон РСФСР от 31 октября 1990 г. «Об обеспечении экономической основы суверенитета РСФСР» назвал землю национальным богатством народов России, собственностью РСФСР и государственным имуществом. Вследствие принятия названных актов земля, как объект государственной собственности СССР, перешла в государственную собственность РСФСР.

Земельная собственность, как правовая категория, выступает как единство прав владения, пользования и распоряжения землей.

**Владение** — это первичный компонент собственности, основанный на физическом контроле над участком, возможности иметь его у себя, содержать в своем хозяйстве, на балансе и т. д. Владение создает необходимые предпосылки для реализации двух других правомочий — пользования и распоряжения.

**Пользование** — это допустимая законом возможность хозяйственной и иной эксплуатации земли, использование её полезных свойств. Владение и пользование могут быть объединены в руках одного субъекта, или разделены между различными субъектами. Например, при аренде земельного участка его пользователем является арендатор, а собственником или владельцем — государство, муниципальное образование, физическое или

юридическое лицо.

**Распоряжение** — высший способ реализации отношений между субъектом и объектом собственности, т. е. это право решать, каким образом и кем может быть использован земельный участок и получаемый от него доход. Распоряжение землей обычно выражается в трех формах — изменение фактического состояния земельного участка (изменение юридического статуса земельного участка), изменение правового режима земель и изменение в составе лиц, являющихся собственником земельного участка.

Специфическим вопросом является частная собственность на землю. Учитывая уникальность земли для РФ как объекта правоотношений и многофункциональности ее использования, **частная собственность на землю** — это не абсолютное право распоряжаться земельным участком по своему усмотрению, а лишь пакет определенных прав, позволяющих собственнику владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом в установленных законом рамках. Право частной собственности на землю ограничивается правом государства осуществлять экономическое и административное регулирование земельной собственностью.

Например, государство ограничивает свободу договоров о купле-продаже земельных участков путем:

- определения земель, не подлежащих отчуждению в частную собственность;
- установления требования об использовании земельного участка по целевому назначению;
- установления фиксированных нерыночных цен продажи земельных участков под объектами недвижимости;
- необходимости соблюдения требований о минимальных размерах образуемых новых земельных участков;
- установления максимально возможных размеров общей площади земельных участков из состава сельскохозяйственных угодий, которые могут находиться в собственности одного юридического или физического лица на территории одного административного района;
- установления преимущественного права покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием и т. п. [3].

Вместе с тем, институт частной собственности на землю существует, значительная часть земель находится в частной собственности граждан и юридических лиц и в той или иной мере вовлечена в гражданский оборот.

Положительными сторонами приобретения земельных участков в собственность для юридических и физических лиц являются:

- получение полноты прав на единый объект недвижимости (земельный участок + улучшения), снижение рисков и неопределенности;
- защита от ежегодного повышения размера арендной платы и изменения условий договора аренды в одностороннем порядке;
- возможность увеличения стоимости основных средств, получения дохода от выпуска и реализации дополнительных акций при увеличении уставного капитала за счет включения в него стоимости земельного участка;

— расширение инвестиционной привлекательности предприятия;  
 — возможность залога земельного участка при ипотечном кредитовании;  
 — получение дохода от продажи излишков земли или от сдачи части земельного участка в аренду.

Для органов государственной власти и органов местного самоуправления продажа земельных участков в собственность позволяет получить достаточно крупные разовые суммы в соответствующие бюджеты.

В целом для общества, приватизация земель является необходимым условием развития гражданского оборота земель [3].

Собственность на землю в любой сфере бизнеса имеет существенную специфику, определяемую социально-экономическими причинами и особенностями соответствующей категории земель [2.1].

Таблица 2.1

### Структура видов и форм собственности

Форма собственности – принадлежность земель к субъектам единой общей природы					
Частная		Государственная		Муниципальная	Иные формы
Вид собственности					
Граждан	Юридических лиц	Федеральная	Субъектов РФ	Административных районов	Общая
Отдельных лиц	Хозяйственных обществ	Казенных предприятий	Республик	Городов	Собственная
Членов семьи	Акционерных обществ	Государственных учреждений	Краев, областей	Сельских населенных пунктов	Долевая
Объединения граждан	Некоммерческих общественных объединений	Городов федерального значения	Округов	Префектур	
Иностранных граждан	Иностранцев	Иных федеральных субъектов	Унитарных государственных предприятий	Других населенных пунктов	Членов семьи
Фермерского хозяйства			Иных субъектов		Объединения граждан
Вид собственности – принадлежность земель к различным однотипным группам субъектов в рамках одной формы					
Смешанные формы	Переход от одной формы к другой	Взаимопроникновение видов собственности		Совместное существование	

Форма собственности — понятие экономическое. Реализуется же экономически собственность тогда, когда объект начинает приносить доход, т. е. в процессе присвоения и отчуждения земли, как основного средства производства и его результатов — дохода.

Происходящие изменения в структуре собственности земель Российской Федерации связаны с уточнением правового статуса на землю в субъектах Российской Федерации и в муниципальных образованиях.

На сегодняшний день предприятия и граждане имеют несколько видов действующих документов, подтверждающих право собственности на землю. Начиная с 90-х годов, земли при реорганизации сельскохозяйственных предприятий передавались в коллективную (совместную или долевую) собственность (закон РСФСР «О земельной реформе»). Впоследствии, в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, земли реорганизованных предприятий передавались в собственность гражданам с выдачей свидетельства о праве собственности на земельные доли. В связи с этим, граждане получили возможность распоряжаться этими земельными долями. В 1992-1993 гг. сельскохозяйственным предприятиям выдавались государственные акты, а в последующие годы — свидетельства о праве собственности на земельные участки.

Однозначно же право собственности на земельную долю определяется тогда, когда она перестает быть условной, и обладатель права в полной мере может осуществлять свои права по владению, пользованию и распоряжению земельным участком, представляющим земельную долю, в соответствии с законодательством.

По данным государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2016 г., распределение земель по формам собственности в Дальневосточном федеральном округе было следующее (табл. 2.2):

Таблица 2.2

## Распределение земель ДВФО по формам собственности [18]

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	Из них		
						В собственности РФ	В собственности субъекта РФ	В муниципальной собственности
	Россия	1712519,1	114065,2	19105,8	1579348,1	966055,9	18558,5	12369,2
	Дальневосточный федеральный округ	616932,9	1859,8	553,1	614520	480170,7	8257,5	634,4
14	Республика Саха (Якутия)	308352,3	112,2	52,5	308187,6	255196,4	7156,6	95
25	Приморский край	16467,3	617,1	234,9	15615,3	8489,3	103	183,8
27	Хабаровский край	78763,3	56,7	10,1	78696,5	75140,7	114,6	17,3
28	Амурская область	36190,8	895,3	233,5	35062	30616,5	845,8	262,1
41	Камчатская область	46427,5	40	9,5	46378	45349,6	3,1	25,3
49	Магаданская область	46246,4	4,4	0,2	46241,8	45562,8	2,1	3,6
65	Сахалинская область	8710,1	34,7	11,2	8664,2	7216,7	25,4	2,6
79	Еврейская автономная область	3627,1	99,2	1	3526,9	2243,8	1,7	40,5
87	Чукотский автономный округ	72148,1	0,2	0,2	72147,7	10354,9	5,2	4,2

Осуществляемое на протяжении последних лет статистическое наблюдение за земельными ресурсами в части распределения их по формам собственности показывает, что эти данные, в определенной степени, условны. Только после завершения процессов разграничения государственных земель, установления прав всех собственников на землю и регистрация их в соответствии с законодательством, ежегодные изменения в структуре собственности в статистических отчетных формах будут отражать фактический переход права собственности на землю от одного собственника, к другому. Но пока процесс идет медленно. Только 0,3 % земельных участков находятся в собственности физических лиц; 0,08 % земель являются собственностью юридических лиц; 1,34 % земель оформлены в собственность субъектов РФ, расположенных на территории региона; 0,1 % земель оформлена в муниципальную собственность. В собственности Российской Федерации в ДВФО зарегистрировано 77,83 % земель. Реализуемая в федеральном округе программа Дальневосточного гектара может внести в процессы соответствующие изменения, но проявится это только через пять лет.

## 2.2. Правовой режим использования земельных участков

Многообразие земли, как объекта земельных отношений, обусловило тот факт, что в земельных отношениях учитываются нормы гражданского права и нормы земельного права, направленные на рациональное использование и охрану земель.

Участниками земельных отношений являются собственники конкретных земельных участков, наделенные земельными правами, которые исполняют обязанности в соответствии с земельным, гражданским, водным, лесным и другим законодательством РФ.

Система отношений между людьми по поводу присвоения или отчуждения земельных участков, называется отношениями собственности.

В имущественные отношения вступают следующие группы субъектов:

- РФ, ее субъекты в лице органов государственной власти, муниципальные образования в лице органов местного самоуправления;
- физические лица;
- юридические лица.

Права на землю устанавливаются правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами. Так, при предоставлении земельного участка в аренду из государственных или муниципальных земель, правоустанавливающими документами являются распорядительные акты органов местного самоуправления или органа государственной власти о предоставлении земельного участка, и договор аренды земельного участка, а правоудостоверяющим — выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Различают вещные и обязательственные права на землю.

**Вещные права** существуют как правовая связь лица с вещью, то есть регулируют отношения между человеком и вещью.

**Обязательственные** выражают движение имущества от одного лица к другому и не затрагивают интересы третьих лиц, то есть регулируют отношения между двумя лицами по поводу использования вещи.

К вещным правам на землю относится право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения и право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

**Право собственности** — это право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.

Право частной собственности на землю было установлено федеральным законом от 23.12.1992 г. № 4196-1 «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства».

Собственник вправе распоряжаться своим земельным участком в соответствии с законодательством с учетом ограничений, связанных с оборотоспособностью, с целевым использованием земельного участка и не должен причинять вреда окружающей среде.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает:

- при приватизации государственных и муниципальных земель (при реорганизации колхозов и совхозов);
- при предоставлении гражданам для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводств, индивидуального жилищного строительства;
- при приватизации государственных и муниципальных предприятий;
- при наследовании, дарении, купле-продаже, обмене или сделках с землей, в результате внесения в уставной (паевой) капитал;
- на основании судебных решений, приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом и т. п.

Граждане и юридические лица имеют равные права на приобретение земельных участков в собственность, кроме земельных участков, которые в соответствии с действующим законодательством не могут находиться в частной собственности. Право частной собственности регистрируется и выдается свидетельство о государственной регистрации права. Исключением являются иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, которые не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися в приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации.

Земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью, то есть при существовании государственной собственности на землю — бесхозной земли не может быть.

Право постоянного (бессрочного) пользования — это ограниченное вещное право. В соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком подлежит государственной регистрации. Согласно ст. 20 Земельного кодекса РФ земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления, то есть лицам, финансируемым из бюджета.

Право пожизненного наследуемого владения впервые было закреплено

в Основах законодательства СССР и союзных республик о земле в феврале 1990 года. Правом пожизненного наследуемого владения могут пользоваться только физические лица. С введением в действие Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков на данном праве не допускается, но права, возникшие до 30 октября 2001 года, то есть до дня официального опубликования Земельного кодекса РФ в «Российской газете», сохраняются.

Ст. 267 Гражданского кодекса РФ предусматривает возможность передачи земельного участка, принадлежащего гражданину на праве пожизненного наследуемого владения, в аренду или безвозмездное срочное пользование, а продажа, залог и совершение его владельцем других сделок, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка, не допускается [2].

Наследование данных земельных участков осуществляется по завещанию и по закону, за исключением садовых, огородных и дачных земельных участков, которые наследуются только по закону (п. 2 ст. 30 федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

**Право аренды** — наиболее широко используемое право. В аренду может быть сдан участок, у которого определён собственник, выступающий арендодателем. Отношения аренды определяются Гражданским кодексом РФ.

**Право ограниченного пользования** чужим земельным участком (сервитут) — это право ограниченного и вынужденного пользования чужим земельным участком. Это вещное право.

Впервые в законодательстве Российской Федерации данное право было введено в 1994 г. указом Президента РФ от 2 июля 1994 г. № 1535 «Об утверждении Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г. Указом предусматривалось, что в связи с необходимостью обеспечения общественных нужд, собственники приобретенных застроенных земельных участков обременялись следующими публичными сервитутами:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры), которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность;
- возможность размещения на земельных участках межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- беспрепятственный доступ на земельные участки соответствующих муниципальных служб для ремонта объектов инфраструктуры (электрических и телефонных кабелей, водопровода, газопровода, канализации).

Сервитут, наряду с другими вещными правами, упомянут в ст. 216 Гражданского кодекса РФ, но более подробно данное право охарактеризовано в гл. 17 Гражданского кодекса РФ (ст. 274 - 277), которая была введена в действие значительно позже, практически одновременно с Земельным кодексом Российской Федерации [2,3].

Характеристика прав на землю приведена в табл. 2.3.

## Характеристика прав на землю в Российской Федерации

Вид права	Способ приобретения	Содержание права	Возможность отчуждения
Право собственности ст. 15 ЗК РФ	Выкуп у государства, приватизация, покупка на вторичном рынке у собственника, получение в дар, наследование	Право продать, передать по наследству, дарить, передавать в залог, аренду, обменивать, делить, а также передавать участок или его часть в качестве вклада в уставный капитал	
Право постоянного (бессрочного) пользования ст. 20 ЗК РФ	Предоставляется государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления	Право использовать участок в целях, для которых он был предоставлен, включая возведение для этих целей зданий и сооружений.	Продажа запрещена.
Право пожизненного наследуемого владения ст. 21 ЗК РФ	Приобретенное право пожизненного наследуемого владения гражданином до введения Земельного кодекса сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса РФ не допускается	Распоряжение земельным участком не допускается, за исключением перехода прав по наследству. Государственная регистрация прав пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.	Совершение любых сделок с земельными участками не допускается
Право аренды ст. 22 ЗК РФ	Заключение договора аренды с собственником участка или лицом, уполномоченным собственником	Право срочного пользования на основе договора аренды, передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал, передать участок в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника при условии его уведомления, если договором не предусмотрено иное. Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды или его выкупа при аренде	Досрочное расторжение договора аренды, заключенного сроком более чем на 5 лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды его арендатором

Вид права	Способ приобретения	Содержание права	Возможность отчуждения
<p>Предоставляется государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления на срок не более чем на один год из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления; гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в собственности иных граждан и юридических лиц на основании договора; из земель организацией транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков гражданам в виде служебного надела</p> <p>Право безвозмездного срочного пользования ст. 24 ЗК РФ</p>	<p>Предоставляется государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления на срок не более чем на один год из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления; гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в собственности иных граждан и юридических лиц на основании договора; из земель организацией транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков гражданам в виде служебного надела</p>	<p>Право срочного пользования (как правило, работникам отдельных отраслей экономики) в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель</p>	<p>Не допускается</p>
<p>Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) ст. 23 ЗК РФ</p>	<p>Устанавливается законом и или иными нормативными правовыми актами (публичный сервитут); и договором с собственником (частный сервитут)</p>	<p>Право пользоваться в целях установленных сервитутом. При переходе вещного права на земельный участок к другому лицу сервитут, обременяющий данный участок сохраняется</p>	<p>Собственник в случае невозможности использования земельного участка вследствие установления сервитута вправе требовать его выкуп или замену с возмещением убытков</p>

### 2.3. Сервитут

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком. Необходимость установить сервитут может возникнуть как при формировании нового земельного участка, в период его изъятия и предоставления для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ по объектам, которые уже построены, и для их обслуживания и безопасной эксплуатации, а также для разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости, когда возникала потребность в закреплении прав на сервитут.

**Сервитут** (От лат. Servitus – рабство, подчинённость) в римском, а затем в феодальном и буржуазном праве – ограниченное право пользования чужой вещью (например, право прохода по земельному участку соседа) – из энциклопедического словаря.

В Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (статья 1) дано следующее определение:

«Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут, как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения».

«Ограничения (обременения)» - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

В статье 23 Земельного кодекса содержатся следующие требования по установлению сервитутов:

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охота, ловли рыбы в установленном на земельном участке водном объекте в установленные сроки и в установленном порядке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе выкупа у него данного земельного участка, с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Как уже отмечалось в начале статьи 23 Земельного кодекса, «частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством». Поэтому приводим извлечение из Гражданского кодекса, в котором установлены требования по установлению сервитутов.

*«Статья 274. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).*

1. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

2. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

3. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута, спор разрешается судом, по иску лица, требующего установления сервитута.

4. На условиях и в порядке, предусмотренных пунктами 1 и 3 настоящей статьи, сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования.

5. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

*Статья 275. Сохранение сервитута при переходе прав на земельный участок.*

1. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли - продажи залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимися собственниками недвижимого имущества для обеспечения, использования которого сервитут установлен.

*Статья 276. Прекращение сервитута.*

1. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, которым он был установлен.

2. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута».

Особенности размещения и использования земельных участков обуславливают необходимость прохода и проезда к ним, прогона скота на пастбища и к водопою, использование местных полезных ископаемых (песок, глина, торф), водных источников (водозабор, рыболовство, судоходство), леса (сбор грибов, ягод и т.п.) – вот далеко не полный перечень прав ограниченного пользования соседним участком, которые существовали с древних времен и существуют поныне.

В ходе развития цивилизации появились новые средства коммуникаций, строительство и обслуживание которых невозможно без использования не только соседних участков, но и земель целых регионов и даже сопредельных государств: линии связи и электропередачи, трубопроводный транспорт (газопровод, нефтепровод и др.). Пролет самолетов и иных летательных аппаратов в воздушном пространстве, военных и гражданских судов в прибрежных и территориальных водах регламентируется международными и межгосударственными соглашениями.

**Таким образом**, сервитут – это право ограниченного пользования соседним земельным участком, закрепленное и охраняемое Законом или договорными обязательствами сторон и зарегистрированное в установленном порядке.

Согласно статье 216 Гражданского кодекса **сервитут является вещным правом. Сервитут – это вещное право лиц, не являющихся собственниками.**

Право на сервитут (возникновение, переход и прекращение) **подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции** (из статьи 131 Гражданского кодекса).

Во многих странах мира сервитут (ограничительное обязательство) закрепляется за земельным участком или объектом недвижимости независимо от обладателя прав на земельный участок или объект (подземные коммуникации, которые не имеют земельного участка). Это позволяет при переходе с земельного участка (объекта недвижимости) к другому лицу сохранять право на сервитут и предотвратить земельные споры.

Весьма принципиальным и важным является **установление срока сервитута. Если сервитут требуется только на период строительства объекта недвижимости** (проезд к объекту, складирование материалов, размещение строительной техники), **то указывается срок, предусмотренный проектом** строительства объекта, включая срок, необходимый для ликвидации строительной и вспомогательной базы, рекультивации нарушенных земель. **В договоре должно быть обусловлено право продления срока сервитута в связи с увеличением сроков строительства объекта.**

---

Если сервитут требуется **на весь период эксплуатации (существования) объекта, то сервитут устанавливается постоянный (бессрочный), и это обязательно записывается в договоре о сервитуте.** В противном случае возникнут проблемы и споры с собственником земель как нынешним, так и будущим, и каждый раз их придется разрешать заново.

Сервитут может **быть возмездным и безвозмездным.** «При заключении договора безвозмездного пользования ссудодатель обязан предупредить ссудополучателя обо всех правах третьих лиц на эту вещь (сервитуте, праве залога и т.п.)» – статья 694 Гражданского кодекса.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком – пункты 6 и 7 статьи 23 Земельного кодекса и статьи 274-276 Гражданского кодекса. При установлении платы за сервитут следует руководствоваться статьями Гражданского кодекса.

Плата за сервитут может вноситься единовременно (один раз и навсегда) и по периодам, согласно договору (ежегодно, ежеквартально и т.п.).

В договоре следует предусмотреть минимальный срок для пересмотра платы за сервитут не чаще одного раза в год, или плату за сервитут обусловить размером минимальной оплаты труда, либо ставками земельного налога (это более предпочтительный вариант, так как ставки, коэффициенты и порядок расчета известны каждому плательщику земельного налога), устанавливаемыми органами государственной власти РФ.

## ГЛАВА III

### Земля и ее свойства

#### 3.1. Понятие о земле и почве

Функционирование общественного производства невозможно без использования земли, что в свою очередь объективно обуславливает необходимость учета и оценки ее, как природного ресурса и средства производства. Ограниченность земельных ресурсов с одной стороны, рост населения с другой, обуславливают необходимость бережного отношения и рационального использования земли.

Применение земли, как средства производства, обусловлено как природными, так и социально-экономическими факторами.

Особая роль и специфика земли, как средства производства, обуславливает специфику методов ее изучения, учета и оценки (земельный кадастр). Земля имеет ряд специфических особенностей по сравнению с другими средствами производства. Она является необходимым условием существования всякого процесса производства. Однако ее роль в различных отраслях не одинакова. Так, в обрабатывающей промышленности и строительстве она функционирует как пространственный операционный базис, то есть как место, на котором совершается процесс труда. В добывающей промышленности она выступает и как своеобразная кладовая, из недр которой добываются определенные богатства.

Совершенно иная роль и производственное значение земли в сельском хозяйстве. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда. В сельском хозяйстве она является главным средством производства.

Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства, по мере развития производственных сил, могут количественно изменяться.

Земля, как главное средство производства в сельском хозяйстве, обладает очень важным и специфическим свойством – плодородием, характеризующим условия для роста растений. При правильном использовании ее качество не ухудшается, а улучшается, что способствует повышению плодородия. Земля является незаменимым средством производства.

Отличительная особенность земли – многоплановый характер использования в сельскохозяйственном производстве. На ней возделывается большое количество различных видов сельскохозяйственных культур.

В процессе производства отдельные части территории используются для определенных целей, в силу этого части территории хозяйственно обособливаются и выступают как земельные угодья.

Под **земельным угодьем** понимается территория (часть землепользования), систематически используемая для конкретных хозяйственных це-

лей и обладающая определенными естественно историческими свойствами.

Виды угодий зависят от характера функционирования земли в народном хозяйстве. В сельском хозяйстве, где земля выступает как главное средство производства, формы ее использования дифференцированы. Поэтому здесь имеет место большое количество земельных угодий. Здесь земли могут использоваться так же, как и в других отраслях (под постройки, сооружения, дороги и т.п.), и, в то же время, специфично (пашня, залежь, многолетние продуктивные насаждения, сенокос, пастбище).

**Пашня** служит для производства основной сельскохозяйственной продукции, прежде всего зерна.

**Залежь** – пахотные земли, временно не используемые под посевы культур.

**Многолетние продуктивные насаждения** – сады, виноградники и т.п.

**Сенокосы и пастбища** – естественные кормовые угодья, используются для обеспечения животноводства кормами (угодья луговодства).

В сельскохозяйственном производстве функционирует ряд средств производства, непрерывно связанных с землей (здания, каналы, дороги). Такого рода земельные участки функционируют и в других отраслях материального производства, поэтому они учитываются не только в составе с/х, но и в других землепользований.

В отдельную группу выделяют угодья, в форме которых земля выступает, как предмет труда. Это места добычи для нужд с/х производства торфа, песка, глины, камня и т.п. Они играют относительно меньшую роль в с/х, но необходимы для нормального его функционирования. Эта же группа угодий имеется и в составе несельскохозяйственных землепользований.

На форму использования земли определенное влияние оказывают **природные факторы и свойства земли**. Так, под пашню отводят территории, имеющие незначительные уклоны местности, под многолетние насаждения – участки с определенной экспозицией склона и соответствующим залеганием грунтовых вод. Климатические условия обуславливают зональность размещения культур и структуру угодий.

Важным признаком характеристики качества земли является рельеф, который тоже подлежит оценке. Кроме этого, земля имеет почвенные характеристики. **Почва** – это рыхлый поверхностный слой земной коры, который видоизменен и продолжает непрерывно меняться под воздействием биологических и атмосферных факторов и который в отличие от горной породы обладает существенным качеством – плодородием. Почва является особым природным телом, обладающим своими, только ей присущими свойствами и своим циклом развития, воздействуя на который, можно изменять и улучшать эти свойства. Почвы являются основным и незаменимым средством с/х производства.

В отличие от всех других средств производства, почвы при правильном

их использовании не только не «изнашиваются», не ухудшаются в своих свойствах, но становятся богаче, плодороднее. Поэтому почвы составляют колоссальное и вечное богатство страны и являются неиссякаемым источником, обеспечивающим необходимыми продуктами питания и материалами для производственной деятельности.

Чтобы быть плодородной, почва должна обладать достаточным количеством пищи и воды, необходимыми для питания растений. Способность почвы удовлетворять растения в этой потребности и является основным показателем плодородия.

Необходимо различать естественное (природное) и искусственное плодородие. Всякая почва, как природное тело, всегда обладает определенным естественным плодородием.

В отличных климатических условиях на разных материнских породах формируются типы почв с особым механическим составом. По механическому составу в зависимости от содержания частиц (%) мельче 0,01 мм и крупнее 0,01 мм почвы называются: песок рыхлый, связный; супесь, суглинок легкий, средний, тяжелый; глина легкая, средняя тяжелая.

Механический состав почв имеет большое производственное значение. Песчаные и супесчаные почвы легко проницаемые для воды и воздуха, их тепловой режим наиболее благоприятный: они относятся к «теплым» почвам. Такие почвы оказывают малое сопротивление при обработке, но на них сильнее изнашиваются почвообрабатывающие орудия. Глинистые почвы, наоборот, малопроницаемы для воды и воздуха. Их тепловые свойства менее благоприятны, это большей частью «холодные» почвы.

Пополнение биогенных элементов выполняет определенную физиологическую роль и при недостатке какого-либо из них растения заболевают и могут погибнуть. В природной обстановке при выращивании растений в различных почвенно-климатических условиях потребность их в питательном элементе не одинакова. Почти везде для формирования высокого урожая требуется азот, фосфор, калий. Потребность в кальции возникает на кислых почвах с низкой степенью насыщенности основаниями.

Кислотность почв обусловлена ходом почвообразовательного процесса, в котором важную роль играют почвообразующие породы, переувлажненность почвы, микроорганизмы, растения и ряд других факторов. Кислотность почвенного раствора (актуальная) определяется концентрацией находящихся в нем ионов водорода  $H^+$  и гидроксила  $OH$ . Если концентрация их одинакова, реакция нейтральная; если преобладает концентрация ионов водорода – кислая, выражается кислотность величиной  $pH$ . Избыточная кислотность нарушает нормальный ход ферментативных процессов, обмен веществ в растении. Кислотность нейтрализуется внесением в почву извести.

По отношению к кислотности почвы и известкованию сельскохозяйственные культуры объединены в четыре группы:

- растения, не переносящие кислотности ( $\text{pH} > 6,1$ ) и требующие нейтральной или слабощелочной реакции (свекла, капуста, конопля, клевер, смородина);
- нуждающиеся в слабокислой и близкой к нейтральной реакции ( $\text{pH} 5,1-6$ ; пшеница, кукуруза, фасоль, огурец, лук, яблоня, слива, вишня);
- переносящие умеренную кислотность ( $\text{pH} 4,6-5$ ; овес, рожь, гречиха, лен, морковь, тыква, томат, малина, груша, земляника, крыжовник);
- переносящие повышенную кислотность ( $\text{pH} < 4,5 - 4$ ; картофель, сераделла, люпин, щавель).

### 3.2. Характеристика качественного состояния земель Хабаровского края

Информация составлена на основании данных, подготовленных федеральным государственным бюджетным учреждением ЦАС «Хабаровский», которое с 1965 года проводит агрохимическое и эколого-токсикологическое обследование земель сельскохозяйственного назначения в 6-ти административных районах Хабаровского края (Амурском, Комсомольском, Бикинском, Вяземском, им. Лазо, Хабаровском) с периодичностью один раз в 3 года.

Разнообразии природных условий и климатических особенностей Хабаровского края отразилось на почвенном покрове. Территории шести административных районов расположены в трех природно-хозяйственных провинциях:

- **Дальневосточная Амуро – Уссурийская** - Хабаровский, Бикинский, Вяземский, Амурский район.
- **Сихоте – Алинская горно - таежная** – район имени Лазо.
- **Дальневосточная южно - таежная, лесная** - Комсомольский район.

На основании последних данных агрохимических и почвенных обследований и в результате корректировки выявлено, что пахотный фонд земель Хабаровского края, в основном, представлен 6-ю основными типами и подтипами почв.

Наиболее распространенным типом почв сельскохозяйственных угодий являются **буро - подзолистые с различной степенью оглеения**. В структуре почвенного покрова края эти почвы занимает 31,6% (наибольшее распространение отмечается в Вяземском - 73% и Хабаровском районах – 45%).

Основные агротехнические мероприятия на этих типах почв должны предусматривать противоэрозионные мероприятия применение фосфорных и органических удобрений.

**Лугово - глеевые в комплексе с лугово - болотными и торфяно - глеевыми почвами** занимают 26,5 % территории сельскохозяйственных угодий края. Эти почвы обычно более плодородные, чем буро – подзолистые. Почвы остро нуждаются в известковании.

**Бурые лесные оподзоленные почвы занимают 21,1%** (распространены в районе имени Лазо - 55,9%). Они отличаются высоким содержанием гумуса. На некоторых участках его содержание достигает 15%. Эти почвы остро нуждаются в известковании.

**Лугово – бурые и лугово - бурые оподзоленные почвы** занимают почти 10 % сельскохозяйственных угодий. Так же более плодороднее, чем буро – подзолистые. Имеют неоднородный механический состав от легкого суглинка до глины. Подвижных форм калия и фосфора обычно низкое содержание.

**Наиболее легкие по механическому составу дерново - аллювиальные почвы расположены на 9,5 % территории.** Главным образом, это почвы в поймах рек (на этом типе почв размещается землепользование хозяйства «Заря», некоторые участки пашни и сенокосов Хабаровского и имени Лазо районов).

**Почвы болотного происхождения, расположенные в северной части края** (торфяно - и торфянисто – глеевые) имеют в структуре 1,3 %.

По механическому составу 4 % площади почв относится к супесям и легким суглинкам, 23 % к средним суглинкам, 73 % к тяжелым суглинкам, глинам и торфам.

По данным последнего тура почвенных, агрохимических и эколого – токсикологических обследований выявлено, что в целом, по средневзвешенному показателю степени кислотности (рН сол. 5,2), пахотные почвы Хабаровского края относятся к **слабокислым**.

По районам этот показатель колеблется от 4,6 до 5,4.

**Фосфор** является одним из важных элементов питания растения. Он участвует в важнейших физиолого-биохимических процессах, протекающих в растительном организме. Ему принадлежит исключительная роль в энергетике живой клетки. Почвы обслуживаемой зоны формируются при периодическом переувлажнении, поэтому в них активизируются полуторные окислы, способствующие образованию труднодоступных, мало растворимых фосфатов. Вероятно, по этой причине все типы почв бедны их подвижными формами. К сожалению, в последние годы продолжает отмечаться усиление истощения почв подвижными фосфатами.

В целом по краю, пахотные почвы, по показателю средневзвешенного содержания подвижного фосфора (76 мг/кг почвы), можно отнести к среднеобеспеченным. На таких почвах вносятся оптимальные дозы фосфорных удобрений.

На 22,4% пашни отмечается повышенное или высокое содержание подвижных фосфатов. В целях сохранения баланса элемента в таких почвах, достаточно внесение оптимальных доз минеральных фосфатов.

**Калий** является элементом, без которого невозможно большинство регуляторных физиологических процессов в растении, и зависит от механического состава почвы, водного режима и обеспеченности органическим

веществом. Обеспеченность пашни этим элементом, в среднем по краю, несколько выше, чем подвижным фосфором. Вместе с тем, средневзвешенный показатель наличия обменного калия в почвах составляет 141 мг/кг почвы. Это дает возможность относить почвы сельскохозяйственных угодий края к группе с повышенным содержанием.

Легкие почвы, в сравнении с тяжёлыми, беднее обменным калием. На тех и других в засушливые годы, при усилении водопотребления возделываемыми культурами, может снижаться содержание обменного калия вследствие перехода его в труднодоступные формы. Этот процесс обратимый по сезонам и годам, поэтому вносит некоторую нестабильность в показатели обеспеченности пашни обменным калием.

В целом, по краю насчитывается 19,8% пашни низко обеспеченной обменным калием.

К группам среднеобеспеченных относится соответственно: 31,6% повышенную, высокую и очень высокую обеспеченность имеют 48,6% почв.

Различия в обеспеченности почв калием между южными районами края незначительны и находятся в пределах соседних градаций.

На почвах с очень низким, низким и средним содержанием доступного для растений калия невозможно будет достичь устойчиво высоких урожаев без внесения калийных удобрений.

При внесении калийных удобрений учитывается фактор насыщения почвенного раствора. Чем больше калия в почве, тем больше его в почвенном растворе, причем его концентрация, превышающая предел, уже не увеличивает урожая. Для Хабаровского края, с учетом требовательности калиелюбивых культур, этот уровень составляет не более 200 мг/кг почвы.

**Содержание гумуса в почвах** является важнейшим показателем их плодородия. Почвы края имеют следующую обеспеченность органическим веществом: очень низкую и низкую – 11,4% , среднюю – 37,0 %, повышенную - 34,8% и высокую -16,8 % .

По типам почв обеспеченность органическим веществом существенно варьирует. Наиболее обеспечены им торфяно - глеевые и лугово - глеевые почвы. Почвы названных типов, в большинстве случаев, облегченного механического состава с повышенной степенью минерализации гумуса. Это объясняет низкий уровень его содержания в пахотном слое. Эти типы почв имеют повышенную и высокую обеспеченность гумусом на 45,0 и 51,1 % площади сельскохозяйственных угодий края.

Хорошо обеспечены органическим веществом луговые бурые почвы. Этот тип почвы имеет повышенную и высокую обеспеченность на 68,5 % территория залегания.

Менее обеспечены органическим веществом дерново – аллювиальные и бурые лесные остаточные - пойменные почвы. Площадь низко - и среднеобеспеченных органическим веществом дерново - аллювиальных почв составляет 52,3 %, а бурых лесных – 70,6%.

**В целом, на всех типах почв наблюдается снижение содержания органического вещества. Это обязывает землепользователей продолжать проводить агротехнические приемы, направленные на сохранение органического вещества в пахотном горизонте:**

- внесение органических удобрений;
- запашку пожнивных и растительных отходов, соломы;
- выращивание в полевых севооборотах многолетних трав, а в насыщенных зерновых и кукурузы на силос.

Наличие кальция и магния в почвах Хабаровского края зависит от содержания в почве гумуса, количества глинистых минералов и кислотности.

По уровню средневзвешенного содержания обменных оснований (17,6 мг/кг) почвы края можно отнести к среднеобеспеченным.

В целом, агрохимическое обследование указало на 11,8% увеличение количества пашни с достаточной обеспеченностью обменными основаниями, а в сравнении с предыдущим отчетным периодом количество пашни с низкой обеспеченностью уменьшилось в 2,1 раза. В настоящее время малообеспеченных обменными основаниями почв насчитывается только 11,8%. В перечень низко обеспеченных обменными основаниями почв входят: бурые лесные, буро - подзолистые и дерново – аллювиальные.

По годам наблюдаются резкие колебания в обеспеченности почв обменными основаниями. Так, в засушливые годы, в Хабаровском, Вяземском, Комсомольском, Амурском районах наличие почв низко обеспеченных основаниями сократилось за счет перехода из групп с низкой обеспеченностью в группы хорошо обеспеченные.

Приведенные характеристики почв основных сельскохозяйственных районов Хабаровского края подтверждают тот факт, что каждый земельный участок имеет свои индивидуальные характеристики естественного плодородия. **Поэтому, начиная работу на земельном участке с целью производства сельскохозяйственной продукции, Землепользователь должен иметь реальные данные о естественном плодородии своего участка.** Это поможет избежать ненужные риски, правильно подобрать культуры и уточнить технологию выращивания культур.

## ГЛАВА IV

### Государственное управление земельными ресурсами

#### 4.1. Управление земельными ресурсами

**Управление земельными ресурсами** — систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на основе познания и использования объективных закономерностей в интересах обеспечения эффективного функционирования земельных ресурсов.

**Земельные ресурсы** — это земли, находящиеся в границах территории Российской Федерации, за исключением территории морей.

Цель государственного управления земельными ресурсами определена как:

- рациональное и эффективное использование земель;
- охрана прав на землю государства, муниципальных образований, юридических и физических лиц;
- воспроизводство плодородия земли;
- сохранение и улучшение окружающей среды;
- создание равных условий для развития различных форм хозяйствования.

Управление земельными ресурсами носит комплексный характер, что обусловило необходимость формирования системы управления земельными ресурсами.

Данная система строится на общих и частных принципах. Общие принципы руководства представлены на рис. 1.

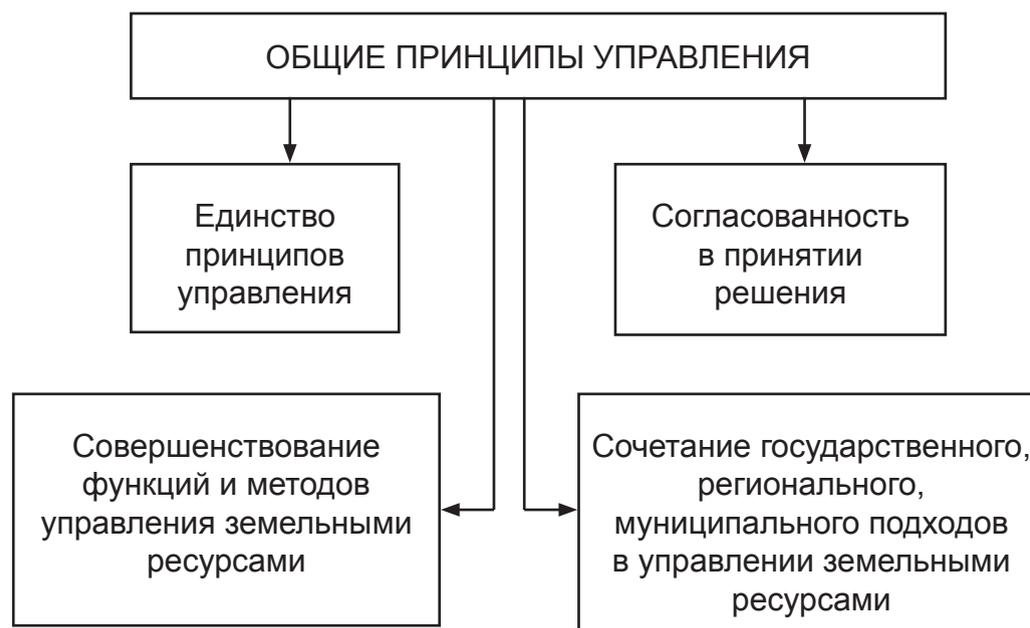


Рис. 1. Общие принципы управления земельными ресурсами

**Частные принципы** управления земельными ресурсами государства, его регионов и муниципальных образований включают:

- организационное и кадровое обеспечение процессов управления земельными ресурсами;
- разграничение функций по регулированию земельных отношений между различными уровнями и ветвями власти;
- разделение функций между земельными службами, органами архитектуры и управлениями имущества;
- правовое обеспечение земельных отношений;
- соответствие законов и нормативно - правовых актов, принятых субъектами РФ и муниципальными образованиями законодательству Российской Федерации;
- государственную финансовую поддержку при проведении работ, проводимых на территориях, при заинтересованности государства.

Анализируя существующие методы управления земельными ресурсами, можно выделить две группы методов: административно - правовые и экономические.

**Административно - правовые методы** рассматриваются как совокупность организационно - правовых актов и мер воздействия. Они содержат документы, регламентирующие порядок предоставления земельных участков, выкуп (изъятие) земель для государственных и общественных нужд, процедуры регистрации прав на земельные участки, порядок разграничения земель, градостроительное и правовое зонирование, определение видов разрешенного использования.

**Экономические методы** - предполагают применение стоимостных показателей: земельного налога, цены земли, компенсационных выплат при изъятии земельных участков, арендных платежей.

Среди экономических методов большое значение имеют рыночные регуляторы, влияющие на развитие рынка земли: рыночная стоимость, используемая при сделках купли и продажи, рыночная ставка арендной платы и т. д.

#### **4.2. Градостроительное планирование как основа устойчивого развития территории**

Устойчивое развитие территории населенного пункта достигается путем оптимального использования и организации жизненного пространства.

Инструментом, который помогает получить оптимальные решения, является пространственное планирование.

Пространственное планирование включает в себя:

- схемы территориального планирования различных территорий,
- генеральные планы населенных пунктов.

Развитие территории населенных пунктов регулируется Градостроитель-

ным кодексом Российской Федерации, принятым 20.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Главной целью принятия Градостроительного кодекса РФ (Град. К РФ) было обеспечение благоприятных условий для проживания населения [1].

Законодательство о градостроительной деятельности строится на принципах, основные из которых:

- обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- осуществление строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки;

- участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

- ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

- осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов.

Важное значение для понимания документов и процессов имеет терминология, используемая в Градостроительном кодексе (ст. 1), которая способствует формированию комплексного подхода к вопросам управления недвижимостью, территорией и др.

Основными понятиями, необходимыми в данной работе, являются:

- градостроительная деятельность — деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

- градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

- правила землепользования и застройки — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт - Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

- объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного

строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

— инженерная, транспортная, социальная инфраструктура — комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, энергетики, связи, инженерного оборудования, а также социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселений.

Назначение каждой территории определяется в документах территориального планирования. Они, в свою очередь, подразделяются на ( п. 2, ст. 9 Град. РФ):

1. документы территориального планирования Российской Федерации;
2. документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
3. документы территориального планирования муниципальных образований.

Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Документами территориального планирования муниципальных образований (п. 1, ст. 18 Град. К. РФ) являются:

1. схемы территориального планирования муниципальных районов;
2. генеральные планы населенных пунктов;
3. генеральные планы городских округов.

Генеральные планы населенных пунктов, городских округов выступают важнейшим документом, инструментом регулирования развития территории на длительный срок. В них отражаются цели и задачи территориального планирования, а также порядок достижения их результатов.

На картах (схемах), входящих в генеральные планы, указаны (ст. 23 Град. К РФ):

- границы населенных пунктов;
- границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значений, либо на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значений;
- границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их по-

следствий;

— границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

Одним из основных методов градостроительного планирования и регулирования является зонирование территории.

**Зонирование** — это процесс подразделения городской территории на определенное число зон с установленными границами. Для всех зон и применительно к каждому земельному участку, расположенных в этих зонах, определяются правила использования и строительного изменения недвижимости. Эти правила включают:

1. Виды разрешенного использования объектов недвижимости (владельцы вправе избирать приемлемые для них виды использования, а также менять их в зависимости от конъюнктуры рынка; в специально оговариваемых случаях для этого требуется соблюдение определенных условий и согласования по критериям не причинения ущерба сопряженным владениям).

2. Предельные (минимальных и/или максимальных) показатели площади и линейных размеров (по ширине и длине) земельных участков.

3. Предельные параметры разрешенного строительства на земельных участках:

3.1. минимальные отступы построек от границ земельных участков;

3.2. максимальные показатели:

- высота / этажность построек,
- процент застройки участков (отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка),
- коэффициента использования земельных участков (отношение суммарной площади пола всех строений существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка).

4. Показатели мест парковки автомобилей, иные показатели и требования.

Правовое зонирование используется органами местного самоуправления, а его результаты оформляются в виде местных нормативных правовых актов, например, как «Правила землепользования и застройки» соответствующего города, населенного пункта. Эти акты имеют обязательную юридическую силу и подлежат исполнению всеми субъектами, осуществляющими изменения объектов недвижимости или причастными к этому процессу, — административными органами надзора и контроля, владельцами недвижимости, инвесторами, застройщиками, подрядчиками. Правила являются основанием для разрешения споров в судебном порядке.

Указанные нормативные правовые акты обычно содержат текстовую и картографическую части. Текст включает юридические нормы и описание процедур, связанных с подготовкой и осуществлением строи-

тельных изменений объектов недвижимости.

#### **4.3. Правила землепользования и застройки населенного пункта**

Действующие на территории Российской Федерации Земельный кодекс и Градостроительный кодекс усилили и конкретизировали функции органов местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений и градостроительной деятельности.

Основное внимание в работе органов власти уделялось и уделяется отработке правовой базы по вопросам формирования единых объектов недвижимости и налоговой земельной политики. При этом органы местного самоуправления при решении многих вопросов должны заручаться согласием населения, проживающего на данной территории.

Известно, что земли населенных пунктов – это земли, предназначенные и используемые для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные соответствующей чертой от земель других категорий.

Границы населенного пункта одной из сторон устанавливаются пределы властных полномочий органов местного самоуправления, и фактически ограничивают земли населенного пункта от земель других категорий.

Внутри населенного пункта предусмотрено градостроительное зонирование. Отсутствие градостроительного зонирования на территориях населенных пунктов порождает проблему нерационального использования земель, возникают вопросы охраны земель и окружающей среды в городах, селах, поселках.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ проведение градостроительного зонирования земель населенных пунктов с учетом правового положения каждой зоны должно быть выполнено обязательно. В каждом населенном пункте органы местного самоуправления обязаны разработать и принять правила землепользования и застройки городов.

В Хабаровске «Правила землепользования и застройки» были приняты решением Хабаровской городской думы № 211 от 21 мая 2002 г. В связи с развитием города в ПЗЗ вносятся изменения. Рассмотрим основные разделы ПЗЗ на примере ППЗ г. Хабаровска.

Принятые «Правила землепользования и застройки» в Хабаровске содержат две части.

**Часть первая** «Регулирование землепользования и застройки на основе правового зонирования» в гл. с 1 по 7 регламентирует:

- полномочия и порядок деятельности органов городского самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования;
- полномочия и порядок деятельности граждан и юридических лиц по использованию и изменению недвижимости;
- порядок приобретения прав на земельные участки, в том числе поря-

док предоставления земельных участков для строительства, реконструкции, иной хозяйственной деятельности, осуществления контроля над использованием и изменениями недвижимости;

— порядок совершенствования настоящих Правил посредством внесения в них дополнений и изменений;

— ответственность должностных лиц, граждан и юридических лиц за нарушение Правил.

**Часть вторая** «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов использования недвижимости.

Глава 8 содержит карту правового зонирования Хабаровска. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования.

Правилами выделены следующие зоны:

1. Центральные общественно - деловые зоны:

Ц-10И — зона общественного ядра исторического центра города;

Ц-1А — зона делового ядра центра города;

Ц-1 — зона центра деловой, общественной и коммерческой активности федерального, регионального и общегородского значения;

Ц-1И — зона центра деловой, общественной и коммерческой активности федерального, регионального и общегородского значения на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры;

Ц-2 — зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения;

Ц-3 — зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах.

2. Жилые зоны:

Ж-1А — зона индивидуальной усадебной жилой застройки;

Ж-1Б — зона индивидуальной жилой застройки коттеджного типа;

Ж-2 — зона малоэтажной смешанной жилой застройки;

Ж-3 — зона смешанной жилой застройки;

Ж-4 — зона многоэтажной жилой застройки;

Ж-5 — зона многоэтажной жилой застройки при центрах обслуживания и деловой, общественной, коммерческой активности;

Ж-5И — зона многоэтажной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

3. Специальные зоны:

С-1 — больницы, госпитали, медицинские комплексы;

С-2 — учебные и научные комплексы;

С-3 — спортивно-зрелищные сооружения;

С-4 — кладбища и мемориальные парки.

4. Коммунальные зоны:

К-1 — зона складирования и оптовой торговли;

К-2 — зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров.

5. Промышленные зоны:

П-1 — зона предприятий I-II класса вредности;

П-2 — зона предприятий III-IV класса вредности;

П-3 — зона предприятий V класса вредности.

6. Рекреационные зоны:

Р-1 — зона особо охраняемых природных территорий;

Р-1И — зона особо охраняемых природных территорий, подпадающих под действие ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры;

Р-2 — зона городских парков, бульваров и набережных;

Р-2И — зона городских парков, бульваров и набережных на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры;

Р-3 — зона рекреационно-ландшафтных территорий;

Р-4 — зона коллективных садов.

7. Зона сельскохозяйственного использования:

СХ — зона сельскохозяйственного использования.

8. Зона водных объектов:

В-3 — зона земель, занятых водными объектами.

В Правилах дано описание зон и градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования.

Важным элементом управления развития территории служат виды разрешенного использования недвижимости.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным, и виды использования, требующие специального согласования в порядке ст. 16 Правил «Специальные согласования строительных намерений», где указано, что согласования проводятся посредством двух процедур:

— административных (ведомственных) согласований;

— проведения мероприятий по учету мнения населения города.

В специальных зонах указывается один основной вид разрешенного использования.

Примером может служить специальная зона С - 2.

С-2: Учебные и научные комплексы.

Виды использования недвижимости:

- высшие учебные заведения;

- средние специальные учебные заведения;

- библиотеки, архивы;

- информационные, компьютерные центры;

- спортзалы, залы-рекреации (с бассейном или без), бассейны;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- телевизионные и радиостудии;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно - производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс – кафе, буфеты);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- телефонные станции;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- издательства и редакционные офисы;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 м<sup>2</sup>;
- бани;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- аллеи, скверы;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- общежития;
- жилые дома для преподавательского состава и научных сотрудников;
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- парковки перед объектами научных, деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Инвестор, желающий начать строительство в данной зоне, должен первоначально ознакомиться с разрешенными видами использования недвижимости и соотнести свой личный интерес с потребностями города, а затем, если интересы совпадают, в порядке, установленном законодательством

получать документы, разрешающие строительство объектов недвижимости на определенном земельном участке.

Города и районные центры Хабаровского края, а также некоторые населенные пункты, имеют утвержденные Правила Землепользования и застройки. Для физических лиц, получивших земельный участок на территории населенного пункта, нужно обязательно ознакомиться с действующими Правилами. Подобное решение позволит избежать ненужных рисков в обустройстве земельного участка.

#### **4.4. Разрешенное использование земельного участка и его роль в использовании участка**

Первоначально разрешенное использование земельного участка было установлено для земель населенных пунктов. **Виды разрешенного использования (ВРИ)** отражены во многих документах, выдаваемых на земельные участки.

**Разрешенное использование земельного участка** – это эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов (ст. 37 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с п. 1.2 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, в составе земель населенных пунктов выделяются следующие 16 видов разрешенного использования против 14 видов существовавших ранее:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продоволь-

ственного снабжения, сбыта и заготовок.

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

С учетом разрешенных видов использования земель, на всех территориях субъектов ДВФО определены показатели кадастровой стоимости земель.

Примером проведенной работы могут служить данные о среднем уровне кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов) Хабаровского края, принятые постановлением правительства Хабаровского края от 25. 11. 2008 г. № 273-пр, действующие с 1.01.2009 г. и приведенные в табл. 4.1.

## СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ

**кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов  
(городских округов) Хабаровского края.**

№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	Средние значения удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв. метра земли (рублей)															
		по видам разрешенного использования															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.	Амурский муниципальный район	152,89	657,98	120,70	452,55	73,49	809,72	2762,42	686,77	97,16	377,57	1589,02	216,71	-	228,32	0,09	0,35
2.	Аяно-Майский муниципальный район	934,06	243,37	35,36	189,56	18,96	484,87	620,66	392,63	965,91	236,67	1711,70	114,53	-	234,78	0,09	0,49
3.	Бикинский муниципальный район	433,81	367,44	106,22	475,36	50,09	941,03	1356,59	649,30	185,59	364,69	1589,02	368,66	-	297,12	0,09	0,99
4.	Ванинский муниципальный район	396,05	498,36	159,17	364,44	72,26	777,23	1415,48	628,77	1757,87	257,96	1589,02	133,03	-	172,67	0,09	0,49
5.	Верхнебуриинский муниципальный район	318,24	418,60	212,85	374,24	49,35	804,60	1024,06	675,44	194,68	370,15	1589,02	136,59	-	366,97	0,09	0,83

6.	Вяземский муниципальный район	480,01	712,96	86,05	519,63	39,26	1110,97	2762,42	751,98	123,06	538,78	1589,02	217,86	-	411,91	0,09	0,83
7.	Муниципальный район имени Лазо	251,53	598,33	82,27	509,60	40,39	967,24	2762,42	680,25	209,18	404,46	1589,02	210,52	-	322,19	0,09	1,56
8.	Муниципальный район имени Полины Осипенко	683,24	295,63	43,69	253,27	23,96	585,72	619,71	469,12	965,91	312,97	1711,70	74,37	-	239,34	0,09	0,49
9.	Комсомольский муниципальный район	373,99	1774,40	264,24	1550,02	151,67	3756,31	698,67	2867,08	1014,45	1688,22	1635,93	201,73	-	1804,42	0,09	0,58
10.	Нанайский муниципальный район	367,92	338,90	51,87	299,86	29,48	731,12	757,90	570,50	199,02	355,54	1711,70	121,27	-	384,14	0,09	0,39
11.	Николаевский муниципальный район	769,66	510,34	91,39	397,03	35,20	1149,94	1212,74	972,23	745,16	801,41	1589,02	207,99	-	813,48	0,09	0,69
12.	Охотский муниципальный район	63,41	274,18	42,34	90,75	13,68	195,98	218,14	339,67	745,16	118,56	97,72	368,66	-	118,58	0,09	0,49
13.	Советско-Гаванский муниципальный район	273,58	596,35	100,89	445,49	62,71	1006,65	2762,42	845,19	527,67	473,61	449,77	368,66	-	158,80	0,09	0,49
14.	Солнечный муниципальный район	486,57	511,30	63,52	401,47	51,17	872,91	704,16	691,88	651,17	429,40	1589,02	216,71	-	408,44	0,09	0,49
15.	Тугуро-Чумиканский муниципальный район	805,85	918,93	31,35	699,49	17,44	437,49	620,66	345,15	965,91	215,12	1711,70	120,79	-	210,02	0,09	0,49
16.	Ульчский муниципальный район	122,88	297,52	46,71	263,99	24,76	653,48	668,83	514,12	165,89	318,95	270,27	120,79	-	315,41	0,09	0,49

17. Хабаровский муниципальный район	791,02	1777,16	281,58	1524,55	157,77	3846,32	2762,42	3065,67	1057,62	1694,70	1589,02	368,66	-	1507,22	0,09	1,80
18. Городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре»	907,51	1287,42	234,86	1360,17	95,63	2074,65	2107,09	2005,00	694,93	1584,79	1052,16	352,51	-	1444,37	0,09	0,58
19. Городской округ «Город Хабаровск»	1806,66	2427,17	313,79	3448,62	142,78	3158,01	3191,20	3054,57	879,27	2426,55	1736,24	652,09	-	2437,70	0,09	1,80

- 1 - 3. У. под многоэтажные жилые застройки;
- 2 - 3. У. под индивидуальные жилые застройки;
- 3 - 3. У. под гаражи и автостоянки;
- 4 - 3. У. садоводческих и огороднических;
- 5 - 3. У. под объекты торговли и бытового обслуживания;
- 6 - 3. У. под гостиницы;
- 7 - 3. У. под административные и офисные здания;
- 8 - 3. У. под рекреационные и лечебно-оздоровительные объекты;
- 9 - 3. У. под производственные и административные здания;
- 10 - 3. У. под электростанции;
- 11 - 3. У. под порты;
- 12 - 3. У. под водные объекты;
- 13 - 3. У. под полезные ископаемые и сооружения;
- 14 - 3. У. под городские леса, скверы, парки;
- 15 - 3. У. под сельскохозяйственное использование.

Представленные в таблице 4.1 показатели среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов, в разрезе муниципальных районов, городов и по видам использования, отличаются друг от друга.

Среди муниципальных образований наиболее высокие показатели в городах Хабаровске и Комсомольске – на – Амуре, что подтверждает тезис о наличии спроса на земельные участки в городах.

По видам использования, показатели кадастровой стоимости имеют наибольшее значение на земельных участках, предназначенных для размещения гостиниц, электростанций и объектов торговли, общественного и бытового питания.

Данная ситуация также подтверждается фактом высокой доходности земельных участков занятых подобными объектами.

В процессе дальнейшего развития земельных отношений был принят Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями).

Классификатором значительно **расширен перечень ВРИ**, что позволяет дифференцированно подойти к выбору варианта использования земельного участка.



Рис.2 – Виды разрешенного использования

Знания вариантов использования земельного участка необходимы для лиц, получивших гектар, по причине различной роли земли. В деятельности людей она играет различную роль: служит пространственным фактором, сферой размещения для строительства жилья, развития бизнеса, предприятий, размещение автодорог, железных дорог; кроме того земельные участки являются средством производства для сельскохозяйственного производства, добывающих отраслей и т.д.

Данное деление тесно связано с платежами за землю, то есть с определением размера земельного налога и арендной платы.

Если земельные участки являются средством производства, то платеж значительно меньше по сравнению с платежом в случае, когда не служит пространственным фактором.

Таблица 4.2  
Приложение  
к приказу Министерства  
экономического развития РФ  
от 1 сентября 2014 г. № 540

Классификатор  
видов разрешенного использования земельных участков  
С изменениями и дополнениями от 30 сентября 2015 г., 6 октября 2017 г. [7]

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разре- шенного ис- пользования земельного участка***
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙ- СТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ</b>	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержа- ние видов разрешенного использования с <b>кодами 1.1-1.18</b> , в том числе размеще- ние зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохо- зяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельско- хозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержа- ние видов разрешенного использования с <b>кодами 1.2-1.6</b>	1.1
Выращивание зер- новых и иных сель- скохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, маслич- ных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2

Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание то- низирующих, ле- карственных, цве- точных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйствен- ных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйствен- ных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйствен- ных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продук- ции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных жи- вотных, разведение племенных животных, производство и использование племен- ной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хране- ния и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержа- ние видов разрешенного использования с <b>кодами 1.8-1.11</b>	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйствен- ных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, раз- мещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сель- скохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и ис- пользование племенной продукции (материала)	1.8

Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.9
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
<b>ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА</b>	<p>Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);</li> <li>- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);</li> <li>- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);</li> <li>- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).</li> </ul> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <b>кодами 2.1-2.7.1</b></p>	2.0

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; разведение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3

Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Обслуживание застройки жилой	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с <b>кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9</b> , если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7

Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
<b>ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <b>кодами 3.1-3.10.2</b>	3.0
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2

Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <b>кодами 3.4.1 - 3.4.2</b>	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	3.4.2
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <b>кодами 3.5.1 - 3.5.2</b>	3.5
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1

Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8

Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и геофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <b>кодами 3.10.1 - 3.10.2</b>	3.10
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2

<b>ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО</b>	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных <b>кодами 4.1-4.10</b>	4.0
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с <b>кодами 4.5-4.9</b> ; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусовые, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7

Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттрационов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игровых зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в <u>коде 2.7.1</u>	4.9
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
<b>ОТДЫХ (РЕКРЕИ-ЦИЯ)</b>	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 5.1 - 5.5</u>	5.0

Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по озерам, на территории с природой, пешими и конными прогулками, устройством троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5.5
<b>П Р О З В О Д - СТВЕННАЯ Д Е Я - ТЕЛЬНОСТЬ</b>	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6.0

Недропользование	<p>Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленности переработке;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории</p>	6.1
Тяжелая промышленность	<p>Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охраняемых или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования</p>	6.2
Автомобилестроительная промышленность	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производств автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей</p>	6.2.1
Легкая промышленность	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности</p>	6.3
Фармацевтическая промышленность	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охраняемых или санитарно-защитных зон</p>	6.3.1
Пищевая промышленность	<p>Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий</p>	6.4

Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электротростевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <b>кодом 3.1</b>	6.7
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещенных обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	6.7.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <b>кодом 3.1</b>	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9

Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	6.10
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11
<b>ТРАНСПОРТ</b>	Размещение различного рода путей сообщений и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <b>кодами 7.1 - 7.5</b>	7.0
Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автотранспортных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)	7.1

Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	7.3
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	7.4
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5

<b>ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗ- ОПАСНОСТИ</b>	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение военных учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0
Обеспечение во- оруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для работки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	8.1
Охрана Государ- ственной границы Российской Феде- рации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
Обеспечение вну- треннего правопо- рядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3

Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
<b>ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ОСОБОЙ ОХРАНЕ И ИЗУЧЕНИЮ ПРИРОДЫ</b>	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)	9.0
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	9.2
Санаторная деятельность	Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1

Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
<b>ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛЕСОВ</b>	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <b>кодами 10.1-10.5</b>	10.0
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	10.1
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов	10.2
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов	10.3
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4
<b>ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ</b>	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0

Общие пользования водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
<b>З Е М Е Л Ы Е УЧАСТКИ (ТЕРРИТОРИИ) ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	12.1
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3

<b>ВЕДЕНИЕ ОГО-РОДНИЧЕСТВА</b>	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.1
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.2

## ГЛАВА V

### Земли сельскохозяйственного назначения

#### 5.1. Общие сведения

К землям сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям), а также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота. Кроме того, к категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, выделенные казачьим обществам и родовым общинам.

Земли сельскохозяйственного назначения состоят из сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий. Площадь сельскохозяйственных угодий в составе данной категории занимает 238,8 тыс. га (таблица 5.1).

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 136,0 тыс. га – это земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными древесно-кустарниковыми насаждениями, замкнутыми водоемами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. Общая площадь земель под лесами в составе земель сельскохозяйственного назначения осталась без изменений и составила 35,8 тыс. га.

Таблица 5.1

#### Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям [17]

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	238,8	63,7
2	Земли под лесами	35,8	9,5
3	Земли под древесно-кустарниковой растительностью	21,7	5,8
4	Земли под дорогами	5,9	1,6
5	Земли застройки	2,9	0,8
6	Земли под водой	18,0	4,8
7	Земли под болотами	42,8	11,4

8	Другие земли	6,9	1,9
9	Земли в стадии мелиоративного строительства	2,0	0,5
	Итого	374,8	100,0

По состоянию на 1 января 2017 года в 11 административных районах края доля сельскохозяйственных угодий в составе категории земель сельскохозяйственного назначения составила более 70 %.

Таблица 5.2

**Районы, с высоким удельным весом  
сельскохозяйственных угодий**

№ п/п	Район	Площадь земель сельскохозяйственного назначения (га)	Площадь сельскохозяйственных угодий (га)	В процентах от категории
1	Амурский район	31088	23240	75
2	Аяно-Майский район	445	411	92
3	Бикинский район	28919	22404	77
4	Ванинский район	1249	1040	83
5	Верхнебуреинский район	1872	1634	87
6	Вяземский район	41155	31092	76
7	Охотский район	1394	1363	98
8	Имени Полины Осипенко	186	167	90
9	Советско-Гаванский	588	517	88
10	Солнечный район	843	710	84
11	Ульчский район	430	339	79

Из 17 районов края в 11 - ти - сельскохозяйственные угодья занимают более 70 % в общем количестве земель сельскохозяйственного назначения. Основные районы, где производится значительный объем сельскохозяйственной продукции, входят в это число.

Таблица 5.3

**Распределение земель Хабаровского края  
по угодьям в разрезе административных районов края  
(на 1 января 2017 года) [17]**

№ п/п	Субъект РФ, административные районы	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья					
			всего	в том числе				
				паш- ня	за- лежь	много- летние насаж- дения	сенокосы	паст- бища
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Амурский район	1626876	37686	5382	1521	1429	21862	7492
2	Аяно-Майский район	16722859	4598	78	1		3780	739
3	Бикинский район	239701	35173	8598	4120	152	12944	9359
4	Ванинский район	2574747	7319	162	1	513	5799	844
5	Верхнебуреинский район	6356084	4275	1185	502	50	1044	1494
6	Вяземский район	431814	50693	16279	8748	346	15910	9410
7	Комсомольский район	2516703	47536	3391	2066	1883	27404	12792
8	Имени Лазо	3178647	75967	23825	3364	910	36225	11643
9	Нанайский район	2764434	80928	1148	1190	136	71334	7120
10	Николаевский район	1713784	31285	364	162	526	21661	8572
11	Охотский район	15898977	18467	268			14583	3616
12	Имени Полины Осипенко	3456182	12607	252	2		2190	10163
13	Советско-Гаванский	1546496	1515	259	11	153	429	663
14	Солнечный район	3108503	2437	923	70	453	848	143
15	Тугуро-Чумиканский район	9606909	4529	46	25		1402	3056
16	Ульчский район	3912829	108904	573	15	21	92562	15733
17	Хабаровский район	3001377	126844	31009	2895	7004	67980	17956
18	Амурск	14664	346	81		264		1
19	Бикин	8574	4007	741	20	3	1146	2097
20	Николаевск-на-Амуре	5046	1910	183	177		1550	
21	Советская Гавань	6900	299	62		236	1	
22	г. Комсомольск	32510	3169	1124	56	1081	550	358
23	г. Хабаровск	38635	5101	2518	121	1715	577	170
	Итого	78763251	665595	98451	25067	16875	401781	123421

На территории края земли сельскохозяйственного назначения распределены по административным районам неравномерно, что нашло отражение в таблице 5.3.

Здесь не представлена структура сельскохозяйственных угодий: пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.

№ п/п		Динамика площади сельскохозяйственных угодий по административным районам Хабаровского края		в том числе																							
				Всего					пашня					залежь					многолетние насаждения					кормовые угодья			
									2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
1	Амурский район	37702	37702	37702	37702	37686	5382	5382	5382	5382	5382	1521	1521	1521	1521	1521	1521	1429	1429	1429	1429	1429	29370	29370	29370	29370	29354
2	Аяно-Майский район	4598	4598	4598	4598	4598	78	78	78	78	78	5031	1	1	1	1	1	152	152	152	152	152	4519	4519	4519	4519	4519
3	Бикинский район	35173	35173	35173	35173	35173	8598	8598	8598	8598	8598	162	162	162	162	162	162	513	513	513	513	513	22303	22303	22303	22303	22303
4	Ванинский район	7319	7319	7319	7319	7319	162	162	162	162	162	1	1	1	1	1	1	513	513	513	513	513	6643	6643	6643	6643	6643
5	Верхнебуреинский район	4275	4275	4275	4275	4275	1185	1185	1185	1185	1185	502	502	502	502	502	502	50	50	50	50	50	2538	2538	2538	2538	2538
6	Вяземский район	49893	49893	49893	49893	49893	16279	16279	16279	16279	16279	8348	8348	8748	8748	8748	8748	502	502	502	502	502	25320	25320	25320	25320	25320
7	Комсомольский район	47536	47536	47536	47536	47536	3391	3391	3391	3391	3391	2066	2066	2066	2066	2066	2066	1883	1883	1883	1883	1883	40196	40196	40196	40196	40196
8	Имени Лазо	75967	75967	75967	75967	75967	23825	23825	23825	23825	23825	3364	3364	3364	3364	3364	3364	910	910	910	910	910	47868	47868	47868	47868	47868
9	Нанайский район	80928	80928	80928	80928	80928	1148	1148	1148	1148	1148	1190	1190	1190	1190	1190	1190	136	136	136	136	136	78454	78454	78454	78454	78454
10	Николаевский район	31285	31285	31285	31285	31285	364	364	364	364	364	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	526	526	526	526	526

11	Охотский район	665106	5101	3169	299	1910	4007	346	127139	108904	4529	2437	1515	12607	18467
		665611	5101	3169	299	1910	4007	346	126844	108904	4529	2437	1515	12607	18467
		665611	5101	3169	299	1910	4007	346	126844	108904	4529	2437	1515	12607	18467
		665611	5101	3169	299	1910	4007	346	126844	108904	4529	2437	1515	12607	18467
		665611	5101	3169	299	1910	4007	346	126844	108904	4529	2437	1515	12607	18467
		665650	5101	3169	299	1910	4007	346	126844	108959	4529	2437	1515	12607	18467
		98451	2518	1124	62	183	741	81	31009	573	46	923	259	252	268
		98451	2518	1124	62	183	741	81	31009	573	46	923	259	252	268
		98451	2518	1124	62	183	741	81	31009	573	46	923	259	252	268
		98451	2518	1124	62	183	741	81	31009	573	46	923	259	252	268
		98451	2518	1124	62	183	741	81	31009	573	46	923	259	252	268
		25873	121	56		177	20		3190	15	25	70	11	2	
		25067	121	56		177	20		2895	15	25	70	11	2	
		25067	121	56		177	20		2895	15	25	70	11	2	
		25067	121	56		177	20		2895	15	25	70	11	2	
		16875	1715	1081	236		3	264	7004	21		453	153		
		16875	1715	1081	236		3	264	7004	21		453	153		
		16875	1715	1081	236		3	264	7004	21		453	153		
		16875	1715	1081	236		3	264	7004	21		453	153		
		16875	1715	1081	236		3	264	7004	21		453	153		
		525018	747	908	1	1550	3243	1	85936	108295	4458	991	1092	12353	18199
		525218	747	908	1	1550	3243	1	85936	108295	4458	991	1092	12353	18199
		525218	747	908	1	1550	3243	1	85936	108295	4458	991	1092	12353	18199
		525218	747	908	1	1550	3243	1	85936	108295	4458	991	1092	12353	18199
		525218	747	908	1	1550	3243	1	85936	108295	4458	991	1092	12353	18199
		525257	747	908	1	1550	3243	1	85936	108295	4458	991	1092	12353	18199

Анализ динамики сельскохозяйственных угодий в крае за период с 2012 по 2016 годы позволяет отметить, что количество земель, занятых под выращивание сельскохозяйственных культур (пашня) не меняется.

Несколько сократилось количество залежных земель, всего 806 га (3,2 %), неизменными остались земли, занятые многолетними насаждениями и выросло на 239 га общее число земель, используемых под кормовые угодья, в основном, за счет общего увеличения площади сельскохозяйственных угодий.

Использование сельскохозяйственных угодий для производства сельскохозяйственной продукции позволило получить объемы продукции, представленные в таблице 5.5.

Таблица 5.5

**Продукция сельского хозяйства по категориям хозяйств  
(в фактически действовавших ценах, миллионов рублей)**

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Хозяйства всех категорий</b>					
Продукция сельского хозяйства, в том числе:	17871,4	18273,7	20758,3	22686,9	22307,9
растениеводства	9202,6	9600,2	11272,9	13407,6	13484,4
животноводства	8668,8	8673,5	9485,4	9279,3	8823,6
<b>Сельскохозяйственные организации</b>					
Продукция сельского хозяйства, в том числе:	4172,8	4127,6	4894,8	4547,5	4392,9
растениеводства	675,8	620,5	988,2	1017,7	1027,7
животноводства	3497,0	3507,1	3906,6	3529,8	3365,3
<b>Хозяйства населения</b>					
Продукция сельского хозяйства, в том числе:	13241,8	13854,2	15275,7	17562,0	17319,3
растениеводства	8277,5	8775,0	9843,2	11932,7	12002,4
животноводства	4964,3	5079,2	5432,5	5629,3	5316,9
<b>Крестьянские (фермерские) хозяйства<sup>1</sup></b>					
Продукция сельского хозяйства, в том числе:	456,8	291,9	587,8	577,4	595,7
растениеводства	249,3	204,7	441,5	457,2	454,3
животноводства	207,5	87,2	146,3	120,2	141,4

<sup>1</sup>Включая индивидуальных предпринимателей.

Наибольшие объемы растениеводческой продукции в 2016 году произведены в хозяйствах населения, такая же тенденция отмечается и в производстве продукции в животноводстве.

На долю крестьянских (фермерских) хозяйств, приходится 2,6 % от всей произведенной продукции.

Сельскохозяйственные организации в Хабаровском крае занимались производством зерновых культур, сои, картофеля, овощей открытого и закрытого грунта и продукции животноводства (мясо, молоко, яйца).

Динамика производства продукции представлена в таблице 5.6.

Таблица 5.6

**Производство основных видов сельскохозяйственной продукции по категориям хозяйств [24]**

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Сельскохозяйственные организации</b>					
Зерно ( в весе после до-работки)	12114	8169	15581	11360	9490
Картофель	7793	3568	7519	11263	4585
Овощи открытого и закры-того грунта	2252	2229	3657	2829	2718
Скот и птица на убой (в убойном весе)	12145	12144	12242	8208	8669
Молоко	27947	25523	23529	19922	18898
Яйца, млн.штук	270,4	284,7	295,8	257,0	261,8
<b>Хозяйства населения</b>					
Зерно ( в весе после до-работки)	217	203	277	238	333
Картофель	266608	261495	268744	255163	215243
Овощи открытого и закры-того грунта	57597	52698	55323	520098	52651
Скот и птица на убой (в убойном весе)	9023	9183	8471	8189	7964
Молоко	20900	19518	18440	17497	16250
Яйца, млн.штук	21	19,5	18,0	16,5	17,2
<b>Крестьянские (фермерские) хозяйства<sup>1</sup></b>					
Зерно ( в весе после до-работки)	1412	1255	3397	3363	2047
Картофель	5630	2993	4452	5766	4079
Овощи открытого и закры-того грунта	4713	1913	3314	2169	3502
Скот и птица на убой (в убойном весе)	841	350	505	347	415
Молоко	1746	1499	1428	1646	1527
Яйца, млн.штук	0,5	0,6	0,8	0,6	0,8

<sup>1</sup>Включая индивидуальных предпринимателей

Для того, чтобы получать от земли отдачу, за ней необходимо ухаживать, заботиться о повышении ее плодородия. Следовательно, Землепользователь должен не только получать отдачу от земли, используя естественное плодородие, но и вносить удобрения, применять технику, занимаясь обработкой почвы (создавать условия для существования экономического плодородия).

Таблица 5.7

**Внесение удобрений под посевы в сельскохозяйственных организациях [24]**

	2012	2013	2014	2015	2016
Внесено минеральных удобрений ( в пересчете на 100 % питательных веществ): всего, тыс.т	2,5	1,8	1,2	1,7	1,2
на один гектар, кг всей посевной площади, из нее:	51	40	26	42	29
зерновых культур (без кукурузы)	57	51	39	...*	...*
картофеля	273	191	158	...*	...*

\*Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 №282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (ст.4, п.5; ст.9,п.1).

## **5.2. Ответственность землепользователя за плодородие земельного участка**

Как отмечалось ранее, кроме имущественных прав, которые получает Землепользователь, и возможность получать сельскохозяйственную продукцию в собственность, у него имеется ответственность перед государством за состояние участка.

В последние годы остро встали проблемы агрогенного загрязнения сельскохозяйственной продукции, источников водоснабжения и почв, в связи с плохой утилизацией стоков животноводческих комплексов, слабым контролем при внесении минеральных удобрений и пестицидов. Особенно это участилось при внедрении интенсивных технологий в овощеводстве и картофелеводстве, где проблемы нитратов, резкого ухудшения качества продукции становятся наиболее острыми. Особую опасность представляют пестициды.

Пестициды – ядохимикаты для борьбы с сорняками (гербициды), вредителями (зооциды, инсектициды, акарициды и др.), болезнями (фунгициды и другие) сельскохозяйственных растений, кустарников и деревьев.

Пестициды, защищая полезные растения, сохраняют большие объемы продукции, но они же, накапливаясь в ландшафтах, повреждают и уничтожают сообщества животных. С продуктами поступают в организм человека, могут откладываться в нем, вызывая отклонения от нормы, которые могут передаваться по наследству.

В почву они могут попадать также с ирригационными, сточными и почвенно-грунтовыми водами, с семенами других растений и другим путем. Поэтому, важное значение приобретают вопросы принципов и критериев нормирования содержания пестицидов в почве, определения их предельно допустимых концентраций (ПДК) в почве и предельно допустимых остаточных количеств (ПДОК) в продуктах питания.

*Загрязнение тяжелыми металлами и охрана почв.* К тяжелым металлам относят: фтор, ванадий, хром, марганец, кобальт, никель, медь, цинк, мышьяк, молибден, кадмий, ртуть, свинец, висмут, теллур, сурьму и др. К критической группе веществ – индикаторов стресса окружающей среды относят: ртуть, свинец, кадмий, мышьяк, селен и фтор. Особенно опасны первые три их соединения.

Токсичным считается уровень содержания тяжелых металлов, при котором происходит снижение урожайности на 5-10 %.

Источники загрязнения почв: [21]

- отходы металлообрабатывающей промышленности;
- промышленные выбросы;
- продукты сгорания топлива;
- автомобильные выхлопы отработанных газов;
- средства химизации сельского хозяйства;
- отходы жизнедеятельности человека.

Отходы машиностроительных и химических производств содержат до 1000 мг/кг свинца, 3000 меди, 10000 хрома и железа, 100 г/кг фосфора, 10 г/кг марганца и никеля. В настоящее время сжигается до 5 млрд.т горючих ископаемых. Почти все металлы можно найти в золе угля и нефти, причем в таких концентрациях, которые экономически оправдывают извлечение металлов и золы. Так, среднее содержание никеля в угольной золе составляет 700 г/т, германия 500 г/т, урана 400 г/т, кобальта 300 г/т.

С выхлопными газами на поверхность почв выпадает более 250 тыс.т свинца в год; это главный источник загрязнения почв свинцом. Тяжелые металлы попадают в почву вместе с удобрениями, в состав которых входят как примесь, а также с биоцидами.

Среди разнообразных форм деградации почв водная и ветровая эрозии остаются наиболее масштабными, охватывая практически все зоны земледелия страны. Происходит от латинского слова – разъедать, выгрызать; многообразное явление разрушения и сноса почв и рыхлых пород потоками воды и ветра.

Проблема водной эрозии затрагивает целый ряд отраслей народного хо-

зьяйства. В районах, где развернуто гидротехническое строительство, часто усиливается водная эрозия.

Водная эрозия сопровождается бурными паводками, русловой эрозией, что подрывает и водные ресурсы. Водная эрозия особенно активно развивается вдоль дорог и наносит большой вред дорожному хозяйству. Эрозия уносит питательные элементы из почвы, с полей и пастбищ их выносит в 60 раз больше, чем поступает с удобрениями.

Основными факторами, определяющими интенсивность проявления водной эрозии, являются климат, рельеф, почвообразующие породы, степень покрытия растительностью, хозяйственная деятельность человека.

*Климат.* От него зависит характер снегового покрова и дождевых осадков, ритм и температурный режим территорий, который определяет темпы снеготаяния.

Сроки и периоды проявления максимальной эрозии в различных зонах неодинаковы.

Следовательно, перед землепользователем стоит задача борьбы за сохранение плодородия почвы.

## ГЛАВА VI

### Земли населенных пунктов

#### 6.1. Описание земель населенных пунктов Хабаровского края

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Они отделяются от земель иных категорий границами городских и сельских населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам. Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий, согласно ст. 85 ЗК РФ с учетом положения ст. 35 Градостроительного кодекса РФ. В соответствии с этими статьями, в составе земель населенных пунктов могут выделяться территориальные зоны со следующим разрешенным использованием земельных участков:

- 1) жилые — для индивидуальной жилой, малоэтажной, смешанной жилой, среднеэтажной смешанной жилой и многоэтажной жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового назначения, иной застройки;
- 2) общественно-деловые — для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными объектами общественного использования;
- 3) производственные — для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными производственными объектами;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур — для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры;
- 5) рекреационные — для отдыха граждан и туризма: городские леса, скверы, парки, городские сады, пруды, озера, водохранилища;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Кроме того, в составе земель населенного пункта выделяются пригородные зоны, куда могут включаться земли, находящиеся за пределами черты населенных пунктов, составляющие с ними единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных образований.

На территории Хабаровского края земли населенных пунктов занимают 421,3 тыс. га. На этой площади размещены семь городов, двадцать четыре поселка и 188 сельских администраций.

Таблица 6.1

**Административно – территориальное деление  
(на начало года) [52, 53, 56]**

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Районы	17	17	17
Города	7	7	7
в том числе краевого подчинения	6	6	6
Рабочие поселки	18	18	18
Сельские поселения	191	191	190

К городам краевого подчинения относятся: Хабаровск, Комсомольск - на - Амуре, Николаевск - на - Амуре, Советская Гавань, Амурск, Бикин, город районного подчинения – Вяземский.

Все населенные пункты делятся на городские и сельские. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ к городским населенным пунктам относятся города и поселки, их территория составила в Хабаровском крае на 1.01.2017 г. 158,1 тыс. га. К сельским населенным пунктам относятся села, деревни, хутора и иные поселения, которые в крае занимают 249,0 тыс. га.

Из всех городов Хабаровского края наибольшее значение имеют Хабаровск и Комсомольск – на – Амуре (табл. 6.2).

Таблица 6.2

**Характеристика ведущих городов Хабаровского края**

Показатели	Хабаровск	Комсомольск - на - Амуре
Территория, тыс. км <sup>2</sup> .	0,4	0,3
Плотность населения на 1 км <sup>2</sup> ., человек	1499,1	926,3
Доля проживающего населения от всей численности проживающих в крае, %	40,8	19,4
Доля занятых в экономике, %	46,6	21,1

Городской округ «Город Хабаровск» - административный центр Хабаровского края, крупный промышленный, транспортный, научный, культурно–образовательный центр, столица Дальневосточного федерального округа.

Города Хабаровск и Комсомольск расположены на берегу реки Амур. Город Комсомольск - на - Амуре находится на левом берегу Амура в 365 км севернее г. Хабаровска. Он является флагманом индустрии на Дальнем Востоке. Город – лидер в крае по освоению инновационных технологий, производству наукоемкой продукции, современной авиационной техники, кораблей и судов, сооружений и оборудования для газонефтедобычи, электро- и электрического оборудования, уникального инструмента.

Транспортное значение Комсомольска - на - Амуре определяется его местонахождением на пересечении Байкало–Амурской магистрали, Амурского водного пути, автомобильной дороги Хабаровск – Николаевск- на - Амуре.

Структура земель населенных пунктов в разрезе административных районов края приведена в таблице 6.3.

Таблица 6.3

**Земли населенных пунктов Хабаровского края на 01.01.2017 г.**

№ п/п	Субъект РФ, административные районы	Земли населенных пунктов	В % от всех земель	Итого земель в административных границах
1	2	3	4	5
1	Амурский район	15807	0,97	1626876
2	Аяно-Майский район	3933	0,02	16722859
3	Бикинский район	9356	3,9	239701
4	Ванинский район	13077	0,5	2574747
5	Верхнебуреинский район	26953	0,42	6356084
6	Вяземский район	17936	4,15	431814
7	Комсомольский район	25457	1,01	2516703
8	Имени Лазо	40822	1,28	3178647
9	Нанайский район	27537	0,99	2764434
10	Николаевский район	6250	0,36	1713784
11	Охотский район	2314	0,01	15898977
12	Имени Полины Осипенко	8753	0,25	3456182
13	Советско-Гаванский	10883	0,7	1546496
14	Солнечный район	15427	0,49	3108503
15	Тугуро-Чумиканский район	372	0,004	9606909
16	Ульчский район	42393	1,08	3912829
17	Хабаровский район	47767	1,59	3001377
18	Амурск	14664	100,00	14664
19	Бикин	8574	100,00	8574
20	Николаевск-на-Амуре	5046	100,00	5046
21	Советская Гавань	6900	100,00	6900
22	г. Комсомольск	32510	100,00	32510
23	г. Хабаровск	38635	100,00	38635
	Хабаровский край, га всего	421366	0,53	78763251

**6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение земельных участков категории земли населенных пунктов**

В качестве основных ценообразующих факторов для земельных участков под застройку коммерческой недвижимости можно выделить:

- местоположение земельного участка;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- наличие проектной документации и разрешающих строительство документов;
- права на землю;
- транспортная доступность;
- конфигурация и рельеф участка;
- наличие и степень развитости инфраструктуры;

- наличие обременений на использование земельного участка.

При учете влияния основных ценообразующих факторов при выборе варианта использования земельного участка нужно помнить, что уровень развития регионального земельного рынка не дает возможность всем факторам проявить себя в одинаковой мере.

В соответствии с анализом, результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г. Нижний-Новгород, 2016 г. (в исследовании участвовал и г. Хабаровск), в наибольшей степени определяют стоимость земельного участка следующие факторы:

- назначение земельного участка;
- местоположение;
- размер участка.

Ниже в таблице приведено наименование и характер влияния фактора на стоимость земельных участков.

Таблица 6.4

**Наименование и характер влияния фактора на стоимость земельных участков**

№ п/п	Наименование фактора	Характер влияния фактора на стоимость	Наиболее вероятный интервал значений фактора
1	Местоположение	<p>Максимальные цены продажи для земельных участков под коммерческую застройку наблюдаются в центральной части города.</p> <p>В большинстве случаев, максимальные цены продажи для земельных участков под производственно-складскую застройку наблюдаются основных транспортных магистралей города, а также в активных промышленных зонах.</p> <p>Земельные участки под ИЖЗ в пределах городской черты, в основном, значительно дороже загородных участков под ИЖЗ. Максимальные цены наблюдаются ближе к центру города, а так же в экологически чистых районах, отличающихся отсутствием производства.</p>	<p>Цены земельных участков под коммерческую застройку в отдаленных районах города по отношению к его центральной части, в среднем, ниже в 5-8 раз.</p> <p>В связи с недостаточным объемом данных о ценах участков производственно - складского назначения, определить разницу в стоимости, связанную с местоположением, на основании данных регионального рынка не представляется возможным.</p> <p>Разница в цене между земельными участками под ИЖЗ в городе и пригородной зоне, в среднем составляет 2 раза. Участки, расположенные вблизи от центральной части города, могут быть дороже участков в отдаленных районах в 3 и более раз.</p>

2	Назначение земельного участка	Как правило, максимальными ценами продажи характеризуются участки под офисно - торговую застройку и многоэтажное жилое строительство. Минимальные цены на рынке складываются для участков сельскохозяйственного назначения.	Участки производственно-складского назначения, дешевле участков под офисно-торговую застройку и многоэтажное жилое строительство, в среднем, в 2-3 раза.
3	Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг часто используется экспертное мнение.	В соответствии со Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. (Аейфер А.А., Нижний Новгород, 2016 г.) скидка на торг для земельных участков - под индустриальную застройку при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 7,5% до 15,6% на неактивном рынке - от 12,2% до 25,1%; -под офисно - торговую застройку при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 6,2% до 13,2%, на неактивном рынке - от 10,6% до 21,5%; - сельхоз. назначения при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 10,2 /о до 20,1%, на неактивном - от 5,5% до 30,8%
4	Рыночные условия (время продажи)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебаний спроса и предложения и т.д.	На Хабаровском земельном рынке наблюдается как положительная, так и отрицательная коррекция цен. В связи с низким уровнем развития рынка динамика по отдельным сегментам может достигать 15-20% в квартал, что объясняется, скорее минимальным количеством данных, чем рыночными тенденциями

5	Права на землю	<p>Анализ цен на региональном земельном рынке в связи с низким уровнем рынка не позволяет выявить разницу в цене в зависимости от того, находится ли участок в собственности или в аренде, что обусловлено недостаточным объемом данных. При определении корректировки на наличие прав часто используется экспертное мнение.</p>	<p>В соответствии со Справочником оценщика недвижимости. Том 3. ! Земельные участки. (Аейфер А.А., Нижний Новгород, 2016 г.) скидка в цене в зависимости от объема прав для земельных участков: - под индустриальную застройку при долгосрочной аренде (более 10 лет) может составлять до 22%, при краткосрочной аренде (менее 10 лет) до 35%; - под офисно - торговую застройку при долгосрочной аренде (более 10 лет) может составлять до 21%, при краткосрочной аренде (менее 10 лет) до 32%; - под индивидуальную жилую застройку при долгосрочной аренде (более 10 лет) может составлять до 21%, при краткосрочной аренде (менее 10 лет) до 30%;</p>
6	Размер площади земельного участка	<p>Как показывает анализ на относительно развитых земельных рынках, стоимость 1 кв. м. земли, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади. Анализ цен на хабаровском земельном рынке в связи с низким уровнем рынка позволяет выявить зависимость цены от площади только для участков под жилищное строительство, что обусловлено недостаточным объемом данных на других сегментах рынка. В этом случае, при определении корректировки на площадь (масштаб) возможно использования экспертного мнения.</p>	<p>Анализ регионального рынка земельных участков под жилищное строительство показывает, что разница в цене в зависимости от площади может составлять до 50 %. В соответствии со Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. (Лейфер А.А., Нижний Новгород, 2016 г.) разница в цене в зависимости от площади для земельных участков: - под индустриальную застройку достигает до 28%; - под офисно — торговую застройку может составлять до 28%.</p>

7	Конфигурация (форма участка)	Чаще всего, участок квадратной формы имеет большую стоимость, чем аналогичный участок сложной или неправильной формы, так как приводит к ограничению использования участка.	В связи с тем, что каждый участок отличается индивидуальной формой, определить разницу в стоимости, связанную с данным фактором, на основании данных рынка не представляется возможным.
8	Рельеф	Участки, представляющие собой склон, либо неровную поверхность, будут дешевле относительно ровных участков, так как данный фактор приводит к удорожанию строительства.	В связи с тем, что каждый участок с нетипичным рельефом является уникальным, определить разницу в стоимости, связанную с данным фактором, на основании данных рынка представляется возможным.

### 6.3. Определение варианта наилучшего и эффективного использования земли

Получив земельный участок, землепользователь должен выбрать вариант наилучшего использования земельного участка, которое, по его мнению, будет более всего соответствовать сложившейся текущей ситуации на рынке.

В практике оценки объектов недвижимости такая процедура называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это вероятное разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Процедура анализа, как следует из определения, подразумевает рассмотрение наилучшего и наиболее эффективного использования в двух вариантах:

- 1) участка земли, как свободного;
- 2) участка земли с существующими улучшениями

Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет пользование собственностью с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли, как будто бы свободной. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли, как свободной, выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы.

- если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?
- какой тип здания или сооружения следует построить и когда?

По сути дела землепользователь должен рассмотреть варианты разре-

шенного использования, которые могут применяться на данном участке в соответствии с действующими в вашем районе Правилами землепользования и застройки.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект собственности, и не является результатом субъективного мнения собственника или оценщика. Поэтому, анализ и выбор наиболее эффективного использования является экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта. Обычно анализ наиболее эффективного использования проводится по нескольким альтернативным вариантам и включает следующие направления:

- рыночный анализ;
- анализ реализуемости варианта;
- анализ наиболее эффективного использования.

**Рыночный анализ** предполагает определение спроса на варианты использования, альтернативные существующему, в целях изучения спроса и предложения, емкости рынка, динамики ставок арендной платы и т.д. по каждому варианту.

**Анализ осуществимости** предполагает расчет базовых составляющих стоимости: потока доходов и ставок капитализации для определения стоимости с учетом переменных параметров каждого юридически обоснованного и физически осуществимого варианта.

**Анализ наиболее эффективного использования** предполагает разработку детального плана реализации каждого варианта с рассмотрением конкретных участников рынка, сроков осуществления проекта, источников финансирования для выбора варианта, обеспечивающего максимальную продуктивность оцениваемого объекта.

**Критерии анализа** наиболее эффективного использования. Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

#### **Юридическая допустимость**

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. В рамках анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования на дальнейших этапах анализа не рассматривается.

#### **Физическая осуществимость**

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости

должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Конечная полезность земельного участка зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. В этом случае необходимо определить возможность расширения имеющегося земельного участка, так как некоторые участки могут не иметь потенциала для увеличения.

Форма участков влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку земельного участка неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками с ровными сторонами.

Наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоении.

Топографические или почвенные характеристики земельного участка отражаются на функциональной полезности площадки. Выявленные оценщиком негативные моменты затрудняют ее застройку или увеличивают затраты на освоение. Поскольку все представленные на рынке участки конкурируют друг с другом, оцениваемый участок не может быть непригодным для наиболее эффективного использования, так как уступает другим участкам, типичным для данного района.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования, необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здания для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить их с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

#### **Финансовая обеспеченность**

Следующий этап отбора видов использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Оценщик должен сравнить прирост капитала или доход от

использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов, или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

Для оценки видов использования, приносящих регулярный доход от эксплуатации, оценщик рассчитывает общий чистый операционный доход, индивидуальную ставку дохода на инвестированный капитал, сумму дохода, относимую к земле. Если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность земельного участка, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.

### **Максимальная продуктивность**

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость земельного участка как такового, независимо от того, является он свободным (фактически или условно), или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ и других факторов.

Максимальная продуктивность земельного участка определяется путем соотнесения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования.

Вид использования, обеспечивающий наибольшую доходность земли, является наиболее эффективным.

Способ наилучшего использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка, как свободного. Исходя из этого, оценщики применяют при анализе наилучшего использования недвижимости два приема:

- наиболее эффективное использование участка как незастроенного;
- наиболее эффективное использование участка как застроенного.

Теория оценки недвижимости требует анализа участка земли, исходя из допущения, что на нем нет строений, даже если площадка застроена, для определения, насколько востребовано текущее использование, следует ли его продолжить или заменить.

Прием определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости **как незастроенного земельного участка** базируется на допущении, что она не имеет строений, либо может быть освобождена от строений в результате их сноса. В итоге определяется стоимость земли на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости, и подбора параметров объ-

ектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

Вариант использования участка земли, как незастроенного, имеет две основные разновидности:

1. Использование участка земли для спекуляции, т. е. для продажи его без улучшений инвестору, который впоследствии, в соответствии с требованиями рынка или собственными предпочтениями, проведет его застройку. Данный вариант применим в случае, когда рынки недвижимости перенасыщены.

2. Застройка земельного участка новыми зданиями и сооружениями, в том числе:

- застройка без промежуточного использования, если рассматривается вариант нового использования, принимаемый рынком на дату анализа;
- застройка с промежуточным использованием предполагает временное сохранение существующего варианта использования до того момента, как новый вариант будет востребован рынком, исходя из прогноза рыночной ситуации;
- разделение или объединение земельного участка для достижения наиболее эффективного использования;
- застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту.

Наиболее распространенной ситуацией оценки недвижимости на основе незастроенного участка является его условная незастроенность. Это связано с тем, что на анализируемом участке имеется здание, которое влияет на стоимость объекта. В этом случае выбор варианта наиболее эффективного использования участка, как незастроенного, принимает форму инвестиционного проектирования на стадии принятия решения.

В этом случае оценщику необходимо ответить на ряд вопросов:

1. Как можно использовать земельный участок, если он фактически не застроен или может быть освобожден от существующих построек?
2. Какой тип здания или других строений, обеспечивающих выбранный вариант использования, можно построить на данной земле, исходя из ее физических и прочих характеристик и в какие сроки?
3. Следует ли рассматривать существующий вид использования в качестве промежуточного?

Прием наиболее эффективного использования земельного участка, как застроенного, предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли, как застроенного, имеет две основные разновидности:

1. Сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;
2. Изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

В обоих случаях рассматриваются необходимость и возможность:

- сохранения существующего объема и качества предоставляемых недвижимостью услуг;
- проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;

- проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;
- уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

Оценщик, сравнивая существующий вариант использования расположенных на земельном участке построек с оптимальным вариантом здания, должен получить ответ на следующие вопросы:

1. Целесообразно ли продолжать эксплуатировать здание в его нынешнем состоянии?
2. Какой вариант перестройки здания выбрать: реконструкцию, расширение, частичный снос?
3. Каким образом и в какие сроки окупятся расходы?

Наиболее оптимальный вариант использования строений обеспечит максимальную стоимость инвестиционно - привлекательной недвижимости с учетом ставки доходности, определяемой в соответствии с риском выбранного варианта. Совершенно очевидно, что риски сохранения существующего способа использования недвижимости и различных вариантов перестройки будут неодинаковы.

#### **Пример.**

На свободном участке может быть построено здание отеля – (А) или магазина (В). На практике выбирают вариант, при котором стоимость земли максимальная.

Таблица 6.5

Показатели	Варианты	
	А (отель)	В (магазин)
Стоимость строительства	550	750
Чистый операционный доход	102	128
Доход, отнесенный к зданию	77	105
Доход, отнесенный к земле	25	23
Стоимость земли	<b>245,1</b>	225,5
Стоимость недвижимости	795,10	975,5

Наибольшая стоимость земельного участка получена в варианте использования его под строительство отеля.

## ГЛАВА VII

### Кадастровая оценка земель и кадастровый учет земельных участков

#### 7.1. Общие положения

Регистрация прав и кадастровый учет являются важнейшей социально ориентированной функцией государства по оказанию государственных услуг гражданам и юридическим лицам, обеспечивающей защиту конституционных прав собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости, формирование цивилизованного рынка недвижимости и вовлечение недвижимости в рыночный оборот.

В рамках реализации указанных положений 25 декабря 2008 года Президентом Российской Федерации был подписан Указ № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», согласно которому:

1) Федеральная регистрационная служба переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр);

2) на Росреестр возложены 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.

3) Федеральное агентство геодезии и картографии (Роскартография) и Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) упразднены.

4) Росреестру переданы функции упраздняемых Роскартографии и Роснедвижимости.

5) Росреестр явился правопреемником Роскартографии и Роснедвижимости, в том числе, по обязательствам, возникшим в результате исполнения судебных решений.

На основании данного Указа было принято постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 №457, которым было утверждено Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)** является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим 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, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии

и картографии, а также функции по государственной кадастровой оценке земель.

### **Организация ведения государственного кадастра недвижимости.**

Важнейшим событием в сфере учета недвижимого имущества в Российской Федерации стало принятие 24 июля 2007 года Закона о кадастре, в котором были закреплены основные понятия и принципы ведения ГКН, установлен порядок ведения ГКН и предоставления сведений из него, перечень документов, необходимых для ведения кадастра, а также определены органы и лица — участники кадастровых отношений. При ведении ГКН используются следующие основные понятия.

**Кадастровые отношения** — отношения, возникающие в связи с ведением ГКН, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс, Земельный кодекс, Лесной кодекс, Водный кодекс, Градостроительный кодекс, Жилищный кодекс, Закон о кадастре, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

**ГКН** представляет собой систематизированный свод сведений об учетном, в соответствии с Законом о кадастре 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 указанным Федеральным законом сведений (далее также – кадастровые сведения) и состоит из содержащих такие сведения разделов:

- 1) реестра объектов недвижимости;
- 2) кадастровых дел;
- 3) кадастровых карт.

Деятельность по ведению ГКН и использованию его сведений регулируется Законом о кадастре в соответствии со следующими принципами:

- единство технологии ведения ГКН на всей территории Российской Федерации;
- общедоступность сведений ГКН;
- непрерывность актуализации содержащихся в ГКН сведений;
- сопоставимость сведений ГКН со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса к **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной реги-

страции воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Объектами государственного кадастрового учета недвижимости являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. Положения Закона о кадастре применяются в отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Леса и многолетние насаждения исключены из состава недвижимого имущества и, соответственно, объектами государственного кадастрового учета не являются. Сведения о лесах и водных объектах вносятся в виде дополнительных сведений о земельном участке, в отношении которого проводится кадастровый учет.

**Кадастровые дела** — совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в ГКН. Кадастровые дела являются одним из разделов ГКН.

**Кадастровые карты** — составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в ГКН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также о геодезической основе кадастра. Кадастровые карты являются одним из разделов ГКН.

**Публичные кадастровые карты** — кадастровые карты, которые ведутся органом кадастрового учета и предназначаются для использования неограниченным кругом лиц. Публичные кадастровые карты размещаются на официальном сайте органа кадастрового учета в сети «Интернет» - [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Сведения, внесенные в ГКН, предоставляются в виде:

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ГКН;
- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- 3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 4) кадастрового плана территории;
- 5) кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

**Кадастровая выписка об объекте недвижимости** - выписка из ГКН, содержащая запрашиваемые сведения об объекте недвижимости и при наличии кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

**Кадастровый паспорт объекта недвижимости** - выписка из ГКН, содержащая уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в

зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные Законом о кадастре сведения.

**Кадастровый план территории** - тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

### **Кадастровое деление территории Российской Федерации**

Кадастровое деление территории Российской Федерации осуществляется в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров.

**Единицами кадастрового деления** территории Российской Федерации являются кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Территория Российской Федерации делится на кадастровые округа. Приказом Росземкадастра от 14.05.2001 № П/89 на территории Российской Федерации создано 89 кадастровых округов, утверждены их наименования, схема расположения кадастровых округов и присвоены кадастровые номера. В связи с образованием в составе Российской Федерации в 2014 г новых субъектов - республики Крым и города федерального значения Севастополя, кадастровое деление территории страны было дополнено двумя кадастровыми округами - Крымский и Севастопольский.

**Кадастровый округ** - это часть территории Российской Федерации, в границах которой осуществляется ведение реестра объектов недвижимости кадастрового округа, являющегося составной частью ГКН. Кадастровый округ, как правило, включает в себя территорию субъекта Российской Федерации.

Каждому кадастровому округу присваивается уникальный учетный номер и наименование. Хабаровский кадастровый округ имеет номер кадастрового округа 27 и включает в себя территорию Хабаровского края.

Территория кадастрового округа делится на **кадастровые районы**, которые включают в себя, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации.

Каждому кадастровому району присваивается уникальный учетный номер и наименование. Приказом комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Хабаровскому краю от 27.07.2001 г. № 36 «О кадастровом делении территории Хабаровского кадастрового округа» на территории Хабаровского кадастрового округа создано 23 кадастровых района».

Наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района является **кадастровый квартал**, на который открывается самостоятельный раздел реестра объектов недвижимости кадастрового округа и ведется дежурная кадастровая карта.

Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Каждому кадастровому кварталу присваивается уникальный учетный номер.

Таблица 7.1

**Перечень наименований и номеров кадастровых районов в Хабаровском кадастровом округе [13]**

Номер кадастрового района в кадастровом округе	Наименование кадастрового района
1	Амурский
2	Аяно-Майский
3	Бикинский
4	Ванинский
5	Верхнебуреинский
6	Вяземский
7	Комсомольский
8	Имени Лазо
9	Нанайский
10	Николаевский
11	Охотский
12	Имени Полины Осипенко
13	Советско-Гаванский
14	Солнечный
15	Тугуро-Чумиканский
16	Ульчский
17	Хабаровский
18	Амурский городской
19	Бикинский городской
20	Николаевский-на-Амуре городской
21	Советско-Гаванский городской
22	Комсомольский-на-Амуре городской
23	Хабаровский городской

Территория кадастровых районов Хабаровского кадастрового округа поделена на кадастровые кварталы, которые являются наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района. Кадастровый квартал включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты,

кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

В процессе кадастрового деления Хабаровского кадастрового округа кадастровым кварталам присваивались кадастровые номера. Кадастровый номер кадастрового квартала состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района в кадастровом округе и номера кадастрового квартала в кадастровом районе.

Приказами комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Хабаровскому краю от 03.01.2002 №1/1-23 «О кадастровом делении территории соответствующего кадастрового района Хабаровского кадастрового округа», утверждено количество, схемы расположения кадастровых блоков, массивов и кварталов, перечень их наименований и номеров в соответствующем кадастровом районе.

Тем же приказом установлено, что для обеспечения государственного кадастрового учета земельных участков, состоящих из нескольких обособленных участков, представляющих собой единое землепользование, расположенное в нескольких кадастровых районах, осуществляется в условном кадастровом квартале, граница которого проходит по границе кадастрового округа. Указанному кадастровому кварталу в Хабаровском кадастровом округе был присвоен кадастровый номер 27:00:0000000.

Количество единиц кадастрового деления в кадастровых районах на территории Хабаровского кадастрового округа представлено в таблице 7.2.

Таблица 7.2

**Информация о количестве единиц кадастрового деления  
в кадастровых районах на территории Хабаровского  
кадастрового округа**

Кадастровый номер кадастрового района	Наименование кадастрового района	Кадастровое деление кадастрового района		
		Количество кадастровых блоков	Количество кадастровых массивов	Количество кадастровых кварталов
27:00:00	Хабаровский кадастровый округ	79	938	5999
27:01:00	Амурский	1		65
27:02:00	Аяно-Майский	2	6	28
27:03:00	Бикинский	1	13	114
27:04:00	Ванинский	10	35	82
27:05:00	Верхнебуреинский	16	48	417
27:06:00	Вяземский	2	14	284
27:07:00	Комсомольский	7	7	105
27:08:00	Имени Лазо	2	14	443

27:09:00	Нанайский	1	24	45
27:10:00	Николаевский	1	3	119
27:11:00	Охотский	1	9	34
27:12:00	Имени Полины Осипенко	1	14	35
27:13:00	Советско-Гаванский	8	23	131
27:14:00	Солнечный	1	9	45
27:15:00	Тугуро-Чумиканский	1	12	28
27:16:00	Ульчский	2	11	49
27:17:00	Хабаровский	6	550	1300
27:18:00	Амурский городской	1		13
27:19:00	Бикинский городской	1	2	61
27:20:00	Николаевский-на-Амуре городской	1	1	63
27:21:00	Советско-Гаванский го- родской	2	17	258
27:22:00	Комсомольский-на-Амуре городской	5	70	500
27:23:00	Хабаровский городской	6	56	1780

## 7.2. Определение кадастровой стоимости

Введение частной собственности на землю и платного землепользования России, развитие рынка земли и реформирование системы налогообложения земельных участков потребовали создания современной системы оценки земель.

**Оценка земли** — это прикладной экономический анализ спроса и предложения земельных участков для определенного функционального использования и прогноз вероятной цены предложения участков на рынке земли.

Земля может оцениваться, как:

- природный ресурс (природный объект);
- объект недвижимости.

Земля, как природный ресурс, представляет собой нерукотворное благо, обладающее рядом полезностей для определенного сообщества людей. Такими полезностями могут быть: возможность проживания, возможность коллективного использования определенных благ, связанных с данной территорией, например, водных источников, сложившегося природного и архитектурного ландшафта и др.

Земля, как объект недвижимости, представляет собой земельный участок с фиксированными границами, которая обладает полезными свойствами, например, такими, как возможность получения дохода от использования земли, возможность проживания и т. д.

Экономическая оценка земель (массовая) и учет стоимости земли в составе природных ресурсов, установление обоснованной платы за землю

— это задачи создания и ведения государственного земельного кадастра. Они могут быть решены только на основе проведения государственной кадастровой оценки земель.

Оценки земель подразделяются на массовую государственную **кадастровую оценку земель** (в пределах административно-территориальных образований) и стоимостную оценку единичных объектов земельной собственности.

Стоимостная оценка единичных земельных участков проводится независимыми оценщиками. Они определяют рыночную, инвестиционную, ликвидационную и кадастровую стоимости.

Рыночная стоимость земельного участка, в соответствии с п. 1 ст. 66 ЗК РФ, определяется на основании федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с последующими изменениями и дополнениями и с учетом требований федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 256 от 20 июля 2007 года, федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 255 от 20 июля 2007 года, и федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 254 от 20 июля 2007 года.

Государственная кадастровая оценка земель была начата в соответствии и с постановлением Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель». Работы по оценке земель населенных пунктов проводились в 2001—2002 годах, а результаты стали применяться с первого января 2006 года.

Работа велась в следующих направлениях:

1. Расчет кадастровой стоимости по отдельным категориям и функциональным видам использования земель.
2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков на основе удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКС) отдельных категорий и функциональных видов использования земель.
3. Расчет ставок земельного налога, арендной платы за землю на основе кадастровой стоимости земельных участков.

Полученные результаты кадастровой оценки земель дали возможность во всех субъектах Российской Федерации перейти к использованию кадастровой стоимости, как налогооблагаемой базе, для расчета ставок земельного налога и арендной платы за земельные участки.

На территории Хабаровского края работа по определению кадастровой стоимости проводилась для всех категорий земли.

Таблица 7.3

**Сводные данные о результатах выполнения работ  
по государственной кадастровой оценке земель (ГКОЗ)  
на территории Хабаровского края по состоянию на 01.01.2014 [15]**

№ п/п	Категория земель, являющаяся объектом государственной кадастровой оценки	Год проведения ГКОЗ	Финансирование работ ГКОЗ, млн.руб.		
			Всего,	В том числе	
				За счет средств федерального бюджета	За счет средств краевого бюджета
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:		8,6	2,9	5,7
	- проведение государственной оценки сельскохозяйственных угодий (I тур)	2001	0,4	0,4	-
	- проведение оценки земель сельскохозяйственного назначения (II тур)	2003	0,3	-	0,3
	- актуализация оценки земель сельскохозяйственного назначения (III тур)	2006	1,1	1,1	-
	- актуализация оценки земель сельскохозяйственного назначения	2012	1,5		1,5
	- проведение оценки земель садоводческих, огороднических объединений	2003	1,0		1,0
	- актуализация оценки земель садоводческих, огороднических объединений	2008	1,4	1,4	-
	- актуализация оценки земель садоводческих, огороднических объединений	2013	2,9		2,9
2	Земли населенных пунктов, в том числе:		16,4	2,2	14,2
	- проведение оценки земель населенных пунктов	2001,2002	3,6	2,2	1,4
	- актуализация оценки земель населенных пунктов	2007,2008	12,8	-	12,8
3	Земли промышленности и иного специального назначения, в том числе:		5,7	2,3	3,4

	- проведение оценки земель промышленности и иного специального назначения	2003,2004	2,3	2,3	-
	- актуализация оценки земель промышленности и иного специального назначения	2009,2010	3,4	-	3,4
4	Земли лесного фонда	2003	<b>2,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>
5	Земли водного фонда	2005	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	-
6	Земли особо охраняемых территорий и объектов, в том числе:		3,8	3,1	0,7
	- проведение оценки земель особо охраняемых территорий и объектов	2005	1,2	0,5	0,7
	- актуализация оценки земель особо охраняемых территорий и объектов	2009,2010	2,6	2,6	-
	Итого:		40,3	12,5	27,8
7	Подготовка сведений, необходимых для исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельных участков	2004,2005	15,8	7,2	8,6
	Всего		56,1	19,7	36,4

### 7.3. Земли сельскохозяйственного назначения

В Хабаровском крае выполнены следующие этапы при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения:

- в 2001 году выполнена государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий - I тур;
- в 2003 году выполнена государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения - II тур;
- в 2006 году выполнена актуализация государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения III тур;
- в 2012 году выполнена актуализация государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

В I туре была проведена государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий на общей площади 282,6 тыс. га. Финансирование проводилось за счет средств федерального бюджета в объеме 0,4 млн. рублей.

Работы были начаты в 1999 году и проводились в два этапа. Результатом первого этапа стали средние показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий на уровне Хабаровского края. На втором этапе оценочные работы проводились в границах бывших колхозов и совхозов, в границах фактических землепользований.

Результаты оценки утверждены постановлением Губернатора Хабаров-

ского края от 27.04.2002 №248 «О государственной кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по районам Хабаровского края».

Таблица 7.4

**Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения I и II туров на территории Хабаровского края**

№ п/п	Наименование района	Кадастровая стоимость земель, руб./га		Рост кадастровой стоимости
		II тур (2003 год)	III тур (2006 год)	
1	Район им. Лазо	7591	13939	1,8
2	Хабаровский район	6308	13820	2,2
3	Верхнебуреинский район	4997	7755	1,6
4	Вяземский район	4935	8310	1,7
5	Бикинский район	4295	9213	2,1
6	Амурский район	3947	5038	1,3
7	Комсомольский район	3391	5466	1,6
8	Нанайский район	2319	3767	1,6
9	Николаевский район	1178	2820	2,4
	<b>В среднем по Хабаровскому краю</b>	5527	10584	1,9

В связи с истечением предельного пятилетнего срока проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Хабаровского края, установленного Законом об оценочной деятельности, Управлением Росреестра по Хабаровскому краю была доведена до министерства имущественных отношений Хабаровского края указанная информация, с целью принятия решения о проведении в 2012 году оценочных работ данной категории земель за счет средств краевого бюджета.

По результатам проведенного конкурса с исполнителем оценочных работ ОАО «РХК «Земпроект» (г. Москва) был заключен государственный контракт от 18.06.2012 № 2/43 «Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Хабаровского края».

По состоянию на 01.10.2012 ОАО «РХК «Земпроект» был подготовлен Отчет по ГКО земель сельскохозяйственного назначения в Хабаровском крае.

Таблица 7.5

**Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на территории Хабаровского края, в разрезе муниципальных районов**

№ п/п	Наименование района	Кадастровая стоимость земель, руб./кв.м	
		минимальное	максимальное
1	Амурский район	0,57	3,65
2	Аяно-Майский район	0,57	0,57
3	Бикинский район	0,57	3,65
4	Ванинский район	0,09	0,57
5	Верхнебуреинский район	0,85	1,91
6	Вяземский район	0,57	3,65
7	Комсомольский район	0,57	1,17
8	Район им. Лазо	0,57	6,78
9	Нанайский район	0,82	3,65
10	Николаевский район	0,57	0,57
11	Охотский район	0,57	1,28
12	район им. Полины Осипенко	0,57	0,57
13	Советско-Гаванский район	0,57	0,57
14	Солнечный район	0,57	0,57
15	Тугуро-Чумиканский район	0,57	0,57
16	Ульчский район	0,57	1,91
17	Хабаровский район	0,57	9,01
	Среднее по Хабаровскому краю	0,09	9,01

В отношении результатов оценки получено положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». Кадастровая стоимость земель утверждена постановлением Правительства Хабаровского края от 17.12.2012 №442-пр и опубликована 22.12.2012 в газете «Тихоокеанская звезда».

Сравнение полученных результатов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения с результатами предыдущего тура оценки 2007 года показало как увеличение кадастровой стоимости земель, так и уменьшение. Во многом это объясняется применением новой методики кадастровой оценки земель данной категории, в которой была изменена группировка земель по видам использования, значительно расширен перечень групп почв, уточняющих оценку, использованы показатели нормативной урожайности сельскохозяйственных культур для оценки земель, пригодных под сельскохозяйственные угодья.

Полученная при расчете в 2012 году кадастровая стоимость, хотя и от-

личается от предыдущих результатов, но дает в основном сопоставимые результаты кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения для всех районов Хабаровского края. Относительная величина удельного показателя кадастровой стоимости земель в Хабаровском крае не велика (0,09 - 9,01 руб./кв.м). При такой кадастровой стоимости при максимальной ставке налога с 1 га земельный налог составит 17,1 – 85,5 руб. (таблица 7.5).

#### **7.4. Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений**

Работы по определению актуальной кадастровой стоимости земельных участков в составе земель садоводческих, огороднических объединений Хабаровского края были выполнены, как и в 2003 году, в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, утвержденной приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 26.08.2002 № П/307 и Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, утвержденных руководителем Росземкадастра 05.06.2002.

Результаты оценки были утверждены постановлением Правительства Хабаровского края от 26.11.2008 № 274-пр «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений Хабаровского края».

Значения кадастровой стоимости земель садоводческих объединений, полученные в результате актуализации представлены в таблице 7.6.

Результаты государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических объединений показывают зависимость стоимости земель объединений от местоположения, развития транспортной инфраструктуры, объема спроса-предложения на покупку (продажу) земельных участков и других факторов.

Таблица 7.6

#### **Показатели кадастровой стоимости земель садоводческих объединений в Хабаровском крае (2008 год)**

№ п/п	Наименование района	Кадастровая стоимость земельных участков, руб./кв.м	
		минимальное	максимально
1	Амурский район	6,34	16,54
2	Бикинский район	0,36	14,15
3	Вяземский район	4,01	17,05
4	Комсомольский район	4,72	31,68
5	Район им.Лазо	0,58	16,78
6	Николаевский район	0,35	10,39
7	Хабаровский район	4,76	69,03

8	Аяна-Майский район	0,24	
9	Охотский район	0,24	
10	Тугуро-Чумиканский	0,24	
11	Советско-Гаванский	1,93	7,28
12	Солнечный район	0,24	8,09

В связи с истечением предельного пятилетнего срока проведения государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений Хабаровского края, в 2013 году за счет краевого бюджета проведена актуализация результатов государственной кадастровой оценки данной категории.

Оценочные работы завершены в конце 2013 года результаты оценочных работ, а именно кадастровая стоимость земельных участков, утверждена постановлением Правительства Хабаровского края от 30.12.2013 № 471 - пр и будет использоваться для налогообложения с 2014 года.

Сравнение полученных результатов кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений с результатами предыдущего тура оценки 2008 года показало увеличение кадастровой стоимости земель. Полученная при расчете в 2013 году кадастровая стоимость, хотя и отличается от предыдущих результатов, но дает, в основном, сопоставимые результаты кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений для всех районов Хабаровского края. Так, рост стоимости 1 кв.м. составил от 0,1 до 39 руб. При такой кадастровой стоимости и максимальной ставке налога 0,3 % земельный налог с 6 соток составит от 2 до 124 рублей.

Сравнительный анализ изменения стоимости 1 кв.м. земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на землях сельскохозяйственного назначения по результатам государственной кадастровой в таблице проведенной в 2013 году, представлен в таблице 7.7.

Таблица 7.7

**Сравнительный анализ изменения стоимости 1м<sup>2</sup> земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на землях сельскохозяйственного назначения по результатам государственной кадастровой оценки, проведенной в 2013 году**

№ п/п	Наименование муниципального района	Стоимость 1 кв.м., в рублях		Разница (+/-), руб./кв.м.	Земельный налог с 6 соток при максимальной ставке 0,3 %, руб./год	
		С 2009 по 2014	С 2014 года		С 2009 по 2014	С 2014
1	Амурский район	12,77	12,87	0,1	22,99	23,16
2	Аяно-Майский	0,24	1,14	0,9	0,43	2,05
3	Бикинский район	6,19	7,96	1,77	11,14	14,33

4	Верхнебуреинский	-	7,28	-	-	13,10
5	Вяземский район	11,58	11,43	-0,15	10,84	20,58
6	Комсомольский район	16,82	23,73	6,91	30,28	42,72
7	Район им.Лазо	8,54	12,50	3,96	15,37	22,51
8	Николаевский район	5,99	7,23	1,24	10,78	13,01
9	Охотский район	0,24	0,51	0,27	0,43	0,92
10	Советско-Гаванский	4,50	9,96	5,46	8,10	17,92
11	Солнечный район	3,59	9,05	5,46	6,46	16,28
12	Тугуро-Чумиканский	0,24	0,90	0,66	0,43	1,62
13	Хабаровский	29,43	69,30	39,87	52,97	124,73
14	Среднее по Хабаровскому краю	21,45	49,68	28,23	38,61	89,43

При этом кадастровую оценку прошли 652 садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории Хабаровского края.

Таблица 7.8

**Информация о количестве объединений и максимальной стоимости за 1м<sup>2</sup> садоводческих, огороднических и дачных участков**

№ п/п	Наименование муниципального района	Количество садоводческих, огороднических дачных объединений	Средняя максимальная стоимость за 1 кв.м.	Максимальный размер земельного налога с 6 соток при ставке 0,3 % руб./год
1	Амурский район	59	17,79	32,03
2	Аяно-Майский	3	1,14	2,06
3	Бикинский район	27	8,35	15,03
4	Верхнебуреинский	3	7,28	13,11
5	Вяземский район	9	11,76	21,17
6	Комсомольский район	68	29,58	53,25
7	Район им.Лазо	9	13,72	24,70
8	Николаевский район	38	8,09	14,57
9	Охотский район	2	0,51	0,92
10	Советско-Гаванский	6	9,96	17,93
11	Солнечный район	6	9,9	17,82
12	Тугуро-Чумиканский	1	0,9	1,62
13	Хабаровский	421	99,22	178,60
14	<b>Итого по Хабаровскому краю</b>	<b>652</b>	-	-

### **7.5. Кадастровая оценка земель населенных пунктов**

Кадастровая оценка земель населенных пунктов проводится по всем категориям и видам использования земель без учета их форм собственности. Заказчиком кадастровой оценки являются органы местного самоуправления городов, районов, поселков, сел.

В Хабаровском крае выполнены следующие этапы работ при проведении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов:

- в 2001-2002 годах выполнена государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов в разрезе 14 видов функционального использования;

- в 2007-2008 годах выполнена актуализация государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в разрезе 16 видов функционального использования.

Постановлением Губернатора Хабаровского края от 04.03.2003 №68 утверждена кадастровая стоимость земель поселений на территории Хабаровского края по итогам работы 2001-2002 годов.

Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Хабаровского края утверждены постановлением Правительства Хабаровского края от 25.11.2008 г. №273 пр «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Хабаровском крае», работы проводились в 2007-2008 годах.

Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов утверждены постановлением Правительства Хабаровского края от 02.07.2014 г №205-пр. Оно вступило в силу с 01.01.2015 года.

Таблица 7.9  
Средние значения удельного показателя кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земли, (руб.)

№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	По видам разрешенного использования																		
		по муниципальному району (городскому округу)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
1	Амурский муниципальный район	209,59	172,92	1085,81	121,64	604,08	26	868,93	2577,90	730,72	366,17	403,78	-	399,83	126,48	-	232,06	0,09	2,85	617,26
2	Аяно-Майский муниципальный район	157,3	584,67	417,82	92,75	607,32	26,2	533,89	-	611,42	-	341,44	-	90,75	292,23	-	208,97	0,09	0,57	442,35
3	Бикинский муниципальный район	260,61	926,17	742,65	159,17	967,2	47,42	967,2	1574,18	886,72	579,85	549,17	-	-	-	-	397,62	0,09	1,84	707,42
4	Ванинский муниципальный район	199,97	678,43	590,27	165,7	802,68	45,46	802,68	2142,27	848,48	570,14	413,75	-	184,91	126,48	-	195,97	0,09	0,57	653,94
5	Верхнебуреинский муниципальный район	164,7	687,75	600,36	143,46	779,29	29,04	779,29	1479,95	745,36	231,8	302,73	-	126,48	126,48	-	157,68	0,09	0,85	244,24
6	Вяземский муниципальный район	172,92	1085,81	604,08	121,64	604,08	26	868,93	2577,90	730,72	366,17	403,78	-	399,83	126,48	-	232,06	0,09	2,85	617,26
7	Муниципальный район имени Лазо	209,59	172,92	1085,81	121,64	604,08	26	868,93	2577,90	730,72	366,17	403,78	-	399,83	126,48	-	232,06	0,09	2,85	617,26

8	Муниципальный район имени Полины Осипенко	141,44	917,81	105,96	852,04	24,28	978,23	1 812,91	1 111,30	569,94	524,21	532,31	183,73	-	374,69	0,09	0,57	684,51	393,59	1 009,41	651,46	309,56	634,98	719,34	1 311,86	472,78
9	Комсомольский муниципальный район	220,14	1 614,17	291,85	1 469,70	96,59	1 371,87	2 068,32	1 491,09	806,14	836,6	911,94	211,93	-	534,87	0,09	1,17	1 311,86	393,59	1 009,41	651,46	309,56	634,98	719,34	1 311,86	472,78
10	Нанайский муниципальный район	101,63	1 304,36	75,73	698,64	26,09	966,82	2 014,46	1 179,77	165,66	508,35	-	-	-	505,75	0,09	0,82	1 311,86	393,59	1 009,41	651,46	309,56	634,98	719,34	1 311,86	472,78
11	Николаевский муниципальный район	274,23	847,25	123,17	614,28	50,11	758,88	1 684,57	865,32	552,82	299,17	150,07	190,32	-	251,49	0,09	0,57	1 311,86	393,59	1 009,41	651,46	309,56	634,98	719,34	1 311,86	472,78
12	Хотский муниципальный район	92,95	299,36	73,5	226,61	21,93	321,67	426,57	373,28	-	149,89	157,99	-	-	70,06	-	0,57	1 311,86	393,59	1 009,41	651,46	309,56	634,98	719,34	1 311,86	472,78
13	Советско-Гаванский муниципальный район	267,9	838,07	132	614,33	39,58	816,79	-	874,29	402,32	415,89	546,62	456,62	-	224,57	0,09	0,57	1 311,86	393,59	1 009,41	651,46	309,56	634,98	719,34	1 311,86	472,78
14	Солнечный муниципальный район	391,17	1 264,38	181,17	817,48	43,93	1 221,61	1 174,03	976,66	666,55	633,31	-	267,14	-	383,8	-	0,57	1 311,86	393,59	1 009,41	651,46	309,56	634,98	719,34	1 311,86	472,78
15	Тугуро-Чумиканский муниципальный район	190,58	-	80	407,19	20,42	483,77	-	549,91	-	262	-	-	-	201,4	-	-	1 311,86	393,59	1 009,41	651,46	309,56	634,98	719,34	1 311,86	472,78
16	Ульчский муниципальный район	258,58	1 326,53	133,1	852,04	24,28	978,23	1 812,91	1 111,30	569,94	524,21	532,31	183,73	-	374,69	0,09	0,57	1 311,86	393,59	1 009,41	651,46	309,56	634,98	719,34	1 311,86	472,78

17	Хабаровский муниципальный район	460,26	2 331,84	418,01	2 303,15	152,22	2 786,59	2 147,66	4 389,53	2 193,60	1 842,06	3 632,02	1 465,48	2 534,91	1 614,09	710,28	778,62	-	1 149,44	1 034,05	683,2	0,09	2,03	1 553,64	
18	Городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре»	906,78	2 331,84	418,01	2 303,15	152,22	2 786,59	2 147,66	4 389,53	2 193,60	1 842,06	3 632,02	1 465,48	2 534,91	1 614,09	710,28	377,28	-	1 149,44	1 034,05	683,2	0,09	2,03	2 088,86	
19	Городской округ «Город Хабаровск»	1 824,03	4 523,06	613,59	4 002,96	418,01	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96	4 002,96

- 1 - 3. У. под многоквартирные жилые застройки;
- 2 - 3. У. под индивидуальные жилые застройки;
- 3 - 3. У. под гаражи и автостоянки;
- 4 - 3. У. садоводческих и огороднических;
- 5 - 3. У. под объекты торговли и бытового обслуживания;
- 6 - 3. У. под гостиницы;
- 7 - 3. У. под административные и офисные здания;
- 8 - 3. У. под рекреационные и лечебно-оздоровительные объекты;
- 9 - 3. У. под производственные и административные здания;
- 10 - 3. У. под электростанции;
- 11 - 3. У. под порты;
- 12 - 3. У. под водные объекты;
- 13 - 3. У. под полезные ископаемые и сооружения;
- 14 - 3. У. под городские леса, скверы, парки;
- 15 - 3. У. под сельскохозяйственное использование.
- 16 – Прочие земельные участки.

### 7.6. Государственный кадастровый учет

Государственный кадастровый учет подтверждает существование земельного участка с только ему одному присущими характеристиками.

Проведение государственного кадастрового учета регулируется Федеральным законом от 24 июня 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; Приказом Минюста России от 20 февраля 2008 г. № 35 «Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости». Данным документом установлен порядок ведения кадастра недвижимости, его структура и состав сведений.

В государственный кадастр недвижимости вносят следующие сведения, характеризующие объект недвижимости:

- вид объекта недвижимости (земельный участок);
- кадастровый номер и дата его внесения в государственный кадастр недвижимости;
- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;
- кадастровый номер (номера) земельного участка (земельных участков), в результате раздела, объединения или перераспределения которого (которых) был образован существующий земельный участок (далее— исходный земельный участок), либо кадастровый номер земельного участка, в результате выдела в счет доли в праве общей долевой собственности из которого был образован существующий земельный участок;
- кадастровые номера земельных участков, образуемых из существующего земельного участка;
- адрес земельного участка или при отсутствии такого адреса - описание местоположения;
- категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- разрешенное использование земельного участка;
- площадь в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра с указанием погрешности вычисления;
- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- сведения о лесах, расположенных в пределах земельного участка (лесничество (лесопарк)), участковое лесничество, номера лесных кварталов, к которым относится указанный участок (при их наличии), категория лесов (резервная, эксплуатационная, защитная);
- сведения о водных объектах, расположенных в пределах земельного участка (вид водного объекта (река, озеро, водохранилище, болото и т. д.), наименование водного объекта (при его наличии));
- сведения об иных природных объектах, расположенных в пределах

---

земельного участка, в объеме сведений, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.

После того, как необходимые сведения будут внесены в Реестр с целью постановки на учет земельного участка, учета изменений объекта недвижимости, его снятия с учета или в других случаях, будут подготовлены:

— кадастровый паспорт объекта недвижимости (кадастровый паспорт земельного участка);

— кадастровая выписка об объекте недвижимости (кадастровая выписка земельного участка).

Наиболее активно ведется работа по вопросам кадастрового учета в г. Хабаровске, в Хабаровском районе, г. Комсомольске - на - Амуре, т. е. на тех территориях, где спрос на земельные участки наибольший.

Все еще большое количество земельных участков требует уточнения информации по ним, у многих участков отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы.

Работа по кадастровому учету земельных участков еще предстоит большая, она требует много сил и финансовых средств.

## ГЛАВА VIII

### Практика использования результатов работы по определению кадастровой стоимости в Хабаровском крае

В начале двухтысячных годов в стране была организована работа по переходу к единой базе исчисления налога на землю – кадастровой стоимости.

Уже в 2006 году в Хабаровском крае были завершены работы по кадастровой оценке земель населенных пунктов. И земельный налог для этой категории земель начал рассчитываться от кадастровой стоимости. Хотя земли населенных пунктов занимают 1,2% от всего земельного фонда в стране, а в Хабаровском крае они составляют 0,53% земельного фонда, по объему поступлений земельного налога данная категория занимает первое место.

Причина подобной ситуации: высокая востребованность земель населенных пунктов.

Результаты первой кадастровой оценки земель населенных пунктов были утверждены Постановлением губернатора Хабаровского края от 04.03.2003 № 68 и начали использоваться с 01.01.2006 года. Обновление результатов кадастровой стоимости должно было проводиться не реже одного раза в пять лет. Поэтому уже в 2007-2008 годах на территории Хабаровского края была проведена актуализация результатов государственной оценки земель населенных пунктов, которая вступила в действие с 01.01.2009 года.

Итоги актуализации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 25.11.2008 273 –пр «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Хабаровском крае», привели к повышению кадастровой стоимости.

Так, анализ полученных стоимостей по сравнению с используемыми величинами с 2006 года, показал увеличение кадастровой стоимости для земельных участков, предназначенных:

- для размещения домов многоэтажной жилой застройки в 1,84 раза;
- для размещения домов индивидуальной жилой застройки в 1,16 раза;
- для размещения гаражей и автостоянок в 2,15 раза;
- для земельных участков, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений в 1,98 раз;
- для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания в 2,13 раз;
- для размещения административных и офисных зданий, объектов обра-

зования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии в 3,3 раза;

- для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности в 4,34 раза [2].

Проведенная актуализация позволила получить в 2009 году рост земельного налога в целом по Хабаровскому краю в 2,25 раза, а по городу Хабаровску, где рынок земель населенных пунктов наиболее развит, в 2,89 раза и значительно пополнить местные бюджеты.

Следующая актуализация кадастровой стоимости населенных пунктов была проведена к 2014 году и утверждена Постановлением Правительства Хабаровского края от 02.07.2014 № 205 – пр. Результаты кадастровой оценки вступили в силу с 01.01.2015 года.

По многим видам разрешенного использования произошел дальнейший рост кадастровой стоимости, являющейся базой исчисления земельного налога.

После очередного пересмотра кадастровой стоимости ее рост в городе Хабаровске составил (2014 год к 2006 г.):

- земельные участки под домами многоэтажной застройки – 3,18 раза;
- земельные участки под индивидуальной жилой застройкой – 3,47 раза;
- земельные участки садоводческих объединений граждан – 4,24 раза;
- земельные участки, используемые под гаражи и автостоянки – 2,52 раза;
- земельные участки под объектами торговли, общественного питания – 2,63 раза;
- земли под промышленными объектами – 2,4 раза;
- за этот же период оборот организаций вырос только в 2,02 раза при одновременном росте числа убыточных предприятий на 28 %.

Естественно, что собственники земельных участков негативно отреагировали на подобный рост стоимости, приводящий к росту земельного налога. В данной ситуации экономические интересы муниципальных органов, направленные на пополнение бюджетов и интересы юридических и физических лиц, были противоположными.

Особенно ярко рост кадастровой стоимости виден на примере земельных участков г. Хабаровска (таблица 8.1)

Таблица 8.1

**Динамика изменения среднего уровня кадастровой стоимости  
по г. Хабаровску (руб./м<sup>2</sup>)**

Год начала использования постановлений Правительства Хабаровского края	Виды разрешенного использования				
	Земли под домами многоэтажной застройки	Земли под домами И-Ж застройки	Земли гаражей и автостоянок	Земли под объектами торговли и общественного питания	Земли под промышленными объектами
2006 год абс., %	1419,77 100,0	176,86 100,0	1587,62 100,0	1408,8 100,0	1053,47 100,0
2009 год абс., %	2427,17 170,96	313,79 177,42	3448,72 217,23	3158,01 224,16	2426,55 230,33
2015 год абс., % к 2006 г., % 2015/2009	4523,06 318,6 186,35	613,59 346,94 195,54	4002,96 252,14 116,07	3707,06 263,14 117,38	2534,91 240,62 104,46

Темпы роста под домами многоэтажной застройки и темпы роста под домами индивидуальной жилой отражают реальный спрос на жилую недвижимость в г. Хабаровске. Спрос на земельные участки под объектами коммерческого назначения был ниже темпов роста кадастровой стоимости земельных участков. У собственников земельных участков появилась необходимость оспаривания кадастровой стоимости. В тот период решение вопроса возможно было только при обращении в суд.

Массовые обращения в суд начались с 2012-2013 годов, хотя ранее были единичные иски, связанные с оспариванием кадастровой стоимости.

Причина оспаривания одна: превышение кадастровой стоимости над рыночной.

Таблица 8.2

**Итоги судебных споров по оспариванию кадастровой стоимости  
в Хабаровском крае**

Годы	Принято решений		Снижение кадастровой стоимости
	В суде	Удовлетворение требований заявителя о признании рыночной стоимости	
2012	8	-	Нет данных

2013	16	6	Нет данных
2014	140	88	Более 8 раз
2015	14	3	Более 4-х раз

В 2012 году было принято 8 судебных решений по вопросам определения кадастровой стоимости и государственной кадастровой оценки, из них, в пользу Управления Росреестра по Хабаровскому краю, вынесено 4 решения.

В 2013 году вынесено 16 судебных решений по вопросам определения кадастровой стоимости, в том числе 5 решений вынесено в пользу филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Хабаровскому краю, 6 – об удовлетворении исковых требований заявителей, 2 - о частичном удовлетворении требования и 3 решения о прекращении рассмотрения дела.

В 2014 году судами Хабаровского края по вопросам, связанным с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, к производству было принято 140 дел, из них были удовлетворены требования по 88 заявлениям, по 3 делам в удовлетворении заявленных требований отказано.

По результатам рассмотрения указанных споров была снижена кадастровая стоимость 153 земельных участков. Суммарная величина кадастровой стоимости земельных участков до оспаривания составляла - 16 886 800 825 рублей, после оспаривания - 2 034 737 171 рублей.

Превышение кадастровой стоимости над рыночной в среднем было в 8,3 раза.

В абсолютном выражении снижение кадастровой стоимости произошло на 14 852 063 654 рубля.

В 2015 году было принято к производству 14 дел, из них 13 вступило в законную силу;

по 3 делам – требования заявителя удовлетворены;

по 10 делам – в удовлетворении требований отказано;

1 дело находится на рассмотрении.

Результатом рассмотрения дел в суде было снижение кадастровой стоимости четырех земельных участков со 104101530 рублей до 24839059 рублей, то есть кадастровая стоимость в 4,19 раза превышала рыночную.

Аналогичная тенденция неравномерности поступления исков в суды происходила и в стране (Таблица 8.3).

Таблица 8.3

**Результаты рассмотрения судебных исков в Российской Федерации**

	Значение	2012	2013	2014	2015	2016
<b>В судах инициировано споров</b>	Абс	1200	6190	14807	5682	11099
	%	100%	Рост в 5,16 раз	Рост в 12 раз	Рост в 4,7 раза	Рост в 9,2 раза
<b>Требования удовлетворены</b>	Абс	776	4164	10552	3437	7027
	%	65%	67%	71%	61%	63%
<b>Снижение величины кадастровой стоимости</b>		Нет данных	Нет данных	С 1434,47 млрд. руб до 382,22 млрд. руб	С 607 млрд. руб до 364 млрд. руб	С 1,17 трлн. Руб до 634 млрд. руб

За анализируемый период количество исков выросло более, чем в 9 раз.

Количество принятых судами положительных решений составляет более 60%. Максимальное значение положительных решений было достигнуто в 2014 году, а затем произошло снижение процента удовлетворения исковых требований.

В целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в исках, как правило, указываются следующие основания:

- несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости;
- несоблюдение порядка утверждения результатов государственной кадастровой оценки;
- несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки;
- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости;
- оспаривание решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства.

Но, кроме процедуры судебного оспаривания, с 2012 года появилась возможность и досудебного порядка оспаривания кадастровой стоимости.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ

– «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлен обязательный досудебный порядок обжалования результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Приказом Росреестра от 25.10.2012 № П/470 на территории Хабаровского края создана комиссия по рассмотрению споров по определению кадастровой стоимости и утвержден ее состав.

В 2012 году заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в комиссию не поступало. Активно комиссия начала работать с 2014 года, когда было рассмотрено 40 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, для чего были сделаны отчеты по определению рыночной стоимости соответствующих земельных участков, прошедших независимую экспертизу.

В соответствии с п. 1 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2010 №167-ФЗ и п. 15 Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, 38 заявлений не приняты к рассмотрению на комиссии.

По двум заявлениям юридических лиц проведено заседание комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к категории - земли сельскохозяйственного назначения.

Комиссией были приняты решения об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости. Суммарная величина кадастровой стоимости земельных участков до оспаривания составляла — 2 575 052,74 рубля, после оспаривания — 264 784 рубля. Превышение кадастровой стоимости над рыночной было в 9,7 раза.

Более активно комиссия работала в 2015 году, было рассмотрено 440 заявлений, из которых 210 поданы физическими лицами и 230 юридическими лицами.

Из 440 заявлений, поданных на рассмотрение комиссией, ею были приняты 393 заявления (89%), а 47 заявлений были отклонены, как не отвечающие требованиям действующего законодательства.

По результатам рассмотренных комиссией 393 заявлений с отчетами и экспертизами, были приняты положительные решения в 314 случаях, что составляет 80% от числа рассмотренных дел.

По 79 заявлениям комиссией отказано в рассмотрении по причинам несоответствия отчета об оценке федеральным стандартам оценки и установленным законодательством требованиям, а также по причине обращения в комиссию неуполномоченного на то лица.

Расхождение кадастровой и рыночной стоимостей при пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости колеблется от 20 до 95 % в сторону уменьшения кадастровой стоимости.[3]

В суммарном объеме налоговая база (кадастровая стоимость) по объектам недвижимости, в отношении которых были поданы заявления в Комиссию, составила 23,3 млрд. рублей. По результатам рассмотрения заявлений и принятия комиссией положительных решений, налоговая база снизилась на 13,6 млрд. рублей. По приблизительным подсчетам местные бюджеты недополучили поступлений по земельному налогу и арендной плате около 14 млн. руб.

Почему возникла возможность оспаривания кадастровой стоимости на земельные участки?

Причин здесь несколько. Проводимый анализ работ, рассматриваемых комиссией, показал, что наибольшее количество отчетов было выполнено по земельным участкам с разрешенным использованием под промышленную застройку (около 80 %). В основном, эти участки представляли земельный рынок г. Хабаровска (64,7 %), г. Комсомольск-на-Амуре (11,6 %), а так же пригород города Хабаровска (22,0 %). На все остальные территории приходилось менее 2 % отчетов.

Структура отчетов, представленных на рассмотрение в комиссию, подтверждает существование различий в уровне развития земельного рынка городов и муниципальных районов края. Наибольшее количество отчетов и заявлений поступило от территорий с развитым земельным рынком: г. Хабаровск, г. Комсомольск-на-Амуре, а также пригород Хабаровска (территория Хабаровского муниципального района в окрестностях города, не более 50 км от него). На остальной территории рынок находится на этапе первоначального развития (п. Ванино, г. Советская Гавань, г. Бикин и др.) или в депрессионном состоянии, т.е. сделки единичны или отсутствуют вообще.

Естественно, что неравномерное различие земельного рынка и его сегментов (под ИЖС, под коммерческую застройку, под промышленную застройку), значительно осложнили процедуру подбора аналогов при выполнении оценки кадастровой стоимости.

Организациям (исполнителям), выполняющим работы по определению кадастровой стоимости, не удалось учесть различия в развитии земельного рынка, что привело к ошибкам в подборе аналогов.

Кроме этого, при подборе аналогов была не совсем качественно проведена идентификация характеристик объекта оценки, что не позволило провести грамотно сегментацию рынка, к которому относились объект оценки и подбираемые аналоги.

Все это не создало условий для точного определения значений всех ценообразующих факторов, характерных для данных сегментов рынка.

Это означает, что требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости» по вопросу анализа рынка недвижимости с его сегментацией не было выполне-

но полностью, тем самым, были созданы условия для оспаривания кадастровой стоимости.

И, как результат этой недоработки, появление отчетов по оспариванию кадастровой стоимости.

Подтверждает данный вывод факт существования значительных различий между кадастровой и рыночной стоимостями по отчетам, принятым комиссией. (Таблица 8.4).

Таблица 8.4

**Сравнение кадастровой стоимости (КС) земельных участков с рыночной стоимостью (РС) по отчетам прошедшим рассмотрение на комиссии в Хабаровском крае**

Местонахождение	Средняя цена руб/ кв.м	Диапазон цен, руб/ кв.м	Отношение КС а РС	Средняя цена руб/ кв.м	Диапазон цен, руб/ кв.м	Отношение КС а РС
<b>2015 г.</b>	<b>Коммерческая застройка</b>			<b>Промышленная застройка</b>		
Хабаровск	1769	1200-2300	1,9	936	420-2600	2,8
Комсомольск -на – Амуре	370	320-420	7,3	151	115-250	9,9
Пригород Хабаровска	310	110-780	3,2	623	500-740	2,3
Иные населенные пункты	798	690-910	3,6	123	50-170	7,3
<b>2016 г.</b>	<b>Коммерческая застройка</b>			<b>Промышленная застройка</b>		
Хабаровск	1879	1050-2600	2,2	947	390-2300	3,0
Комсомольск -на – Амуре	1183	220-2300	4,3	159	35-400	13,0
Пригород Хабаровска	339	100-780	4,0	308	170-460	3,8
Иные населенные пункты	174	120-230	5,9	71	55-115	2,9

При анализе объектов оценки выявилось, что в основном это были земельные участки, используемые под промышленную и коммерческую застройку средними и крупными юридическими лицами.

Во всех отчетах превышение кадастровой стоимости над рыночной составило (таблица № 8.4):

По коммерческой застройке:

В 2015 год – от 1,9 до 7,3 раз;

В 2016 году – от 2,2 до 5,9 раз;

По промышленной застройке:

В 2015 год – от 2,3 до 7,3 раз;

В 2016 году – от 2,9 до 13 раз;

Самое большое превышение кадастровой стоимости над рыночной наблюдалось в отчетах по г. Комсомольску – на – Амуре (от 4,3 до 13 раз), при этом превышение кадастровой стоимости над рыночной в отчетах по г. Хабаровску было ближе к минимальным значениям (1,9 раз до 3,0 раз)

Приведенные данные о размере превышений кадастровой стоимости над рыночной означают:

-исполнители отчета не смогли подобрать аналоги, учитывающие состояние рынка недвижимости в Хабаровском крае;

- им не удалось учесть дифференциацию развития рынка недвижимости между городами Хабаровского края:

Хабаровском,

Комсомольском – на – Амуре,

Советской Гаванью,

Бикином,

Амурском,

Вяземском,

Николаевском – на – Амуре.

Все другие города, кроме Хабаровска и Комсомольска – на – Амуре, попали в группу «Иные населенные пункты», где превышение кадастровой стоимости над рыночной составило:

По коммерческой застройке

В 2015 году – в 3,6 раза;

В 2016 году – 5,9 раз, а по промышленной застройке-

В 2015 году – в 7,3 раза;

В 2016 году – в 2,9 раза;

Исполнители отчета не учли, что развитие рынка недвижимости в крае носит очаговый характер, т.е., в первую очередь, происходит в крупных и вокруг крупных населённых пунктов.

По этой причине в сельской местности и в пригороде г. Хабаровска не были подобраны аналоги, отражающие реальное состояние рынка, что привело к превышению кадастровой стоимости над рыночной.

Всё это означает, что требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости» по вопросу анализа рынка недвижимости с его сегментацией не было выпол-

нено полностью, были нарушены условия формирования кадастровой стоимости.

Есть еще один немаловажный аспект в данном вопросе: это стоимость работ, которая влияет на количество исков.

Она складывается из двух составляющих. Это стоимость отчета по оценке и стоимость экспертизы отчета в соответствующем СРО.

Стоимость выполнения отчета может колебаться от 30 тысяч рублей, до 80-90 тысяч рублей, в зависимости от расценок, установленных в различных СРО, площади земельного участка и вида его использования. Вторая составляющая – стоимость экспертизы.

Следовательно, минимальные затраты могут составить 45 – 50 тысяч рублей, а максимальные 125 – 150 тысяч рублей.

Любой заказчик приступит к осуществлению данной процедуры только в том случае, если экономия по уплате земельного налога будет существенно превышать понесенные Заказчиком затраты.

Данный фактор значительно влияет на количество заказов на оценку по оспариванию кадастровой стоимости и объясняет причину того, почему собственники небольших земельных участков не обращаются суд или в комиссию по вопросам оспаривания кадастровой стоимости.

Учитывая наличия множественных ошибок, обнаруженных в отчетах по определению кадастровой стоимости, как в Хабаровском крае, так и в стране в целом, законодатели приняли федеральный закон № 360 – ФЗ.

Этим законом они внесли изменения в некоторые нормативные акты.

**Суть основных изменений в следующем:** в случае применения кадастровой стоимости в период с 01.01.2017 г. по 01.01.2020 г., в том числе и для целей налогообложения, будет применяться кадастровая стоимость, действовавшая на 01.01.2014 г.

В ситуации, если до 01.01.2017 года определена новая кадастровая стоимость, и она отличается от стоимости, действующей на 01.01.2014 года, то применяется меньшая стоимость.

**Следовательно,** налоговая база по налогу на имущество и земельному налогу длительный период времени будет составлять постоянную величину. И в этот период законодатели и Росреестр должны отработать нормативную правовую базу по определению кадастровой стоимости, что позволит сократить число ошибок, приводящих к опротестованию кадастровой стоимости.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. — М.: Проспект, Омега-11, 2009. —104.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, вторая, третья, четвертая). — Новосибирск: Норматика, 2015. — 559 с. — (Кодексы. Законы. Нормы)
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. С.А. Боголюбова. — Москва: Проспект, 2015. —768
4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24 июля 2002 №101 — ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» : федеральный закон от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ // — КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». — Режим доступа. <http://www.consultant.ru>.
6. „Об особенностях предоставления гражданам земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.” : федеральный закон от 01 мая 2016 №119-ФЗ// — КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». — Режим доступа. <http://www.consultant.ru>.
7. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014, №540 „ Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.” ( с изменениями и дополнениями) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». — Режим доступа. <http://www.consultant.ru>.
8. Бригидина С.Ю. «Анализ рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в Хабаровском крае.» - Хабаровск, РОО, 2016.
9. Красов О. И. Земельное право современной России; Учеб. пособие./ О. И. Красов - М.: Дело, 2006. - 624 с.
10. Медведева О. Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: прил. к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации»/ О. Е. Медведева. -М., 2004.--128с

11. Медведева О. Е. Проблемы землепользования в России. / О. Е. Медведева - М.: 000 «Типография ЛЕВКО», Институт устойчивого развития / Центр экологического развития России, 2009. -104 с.
12. Мурзаев Д.В. Об экономическом состоянии Амурской области за последнее десятилетие. – Благовещенск. 1914
13. О состоянии и использовании земель Хабаровского края в 2008г.: доклад – Хабаровск, 2009
14. О состоянии и использовании земель Хабаровского края в 2010г.: доклад – Хабаровск, 2011.
15. О состоянии и использовании земель Хабаровского края в 2014г.: доклад – Хабаровск, 2015.
16. О состоянии и использовании земель Хабаровского края в 2015г.: доклад – Хабаровск, 2016.
17. О состоянии и использовании земель Хабаровского края в 2016г.: доклад – Хабаровск, 2017.
18. О состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2016г.: доклад – Москва, 2017.
19. Обзор земледельческой колонизации Амурской области. Издание Амурского переселенческого района. Благовещенск 1913 г.
20. Прогнозирование развития сельского хозяйства южных территорий Дальнего Востока / А. С. Шелепа, [и др.] - М. - 2009. - 60 с.
21. Пуртова Л. Н. Энергетическое состояние почв Дальнего Востока России. Л. И. Пуртова, Н. М. Костенко - Владивосток Дальнаука, 2003. - 136 с.
22. Попова Л. И. Состояние рынков земельных участков Хабаровского края // Проблемы инновационного и экономического роста в условиях кризиса: материалы международной научно-практической конференции /под ред. А. Е. Зубарева: в 2 т./ Л. И. Попова - Хабаровск: Изд-во Тихоокеан-го ун-та, 2010.
23. Стратегия социального и экономического развития Хабаровского края на период 2025года: утверждена постановлением Правительства Хабаровского края от 13.01.2009г. №1-пр. г. Хабаровск - 2009.
24. «Посевные площади и фактический сбор урожая сельскохозяйственных культур в Хабаровском крае» Статистический бюллетень - Территориальный орган федеральной службы гос. статистики по Хабаровскому краю. – Хабаровск. 2017 г.

25. Социально-экономические положение городов и районов Хабаровского края II Статистический бюллетень – Территориальный орган федеральной службы гос. статистики по Хабаровскому краю. – Хабаровск.

26. Энциклопедия кадастрового инженера. Учебное пособие/ под общ. ред М.И Петрушиной, А.Г. Овчинниковой. – М.: Кадастр недвижимости, 2015.-704с., 137 ил. С. 166

Досье участника  
программы «Дальневосточный гектар»  
Информация для землепользователей  
о землях Хабаровского края

Методические рекомендации  
для муниципальных образований  
Хабаровского края

Подготовлено к печати Ассоциацией  
«Совет муниципальных образований Хабаровского края»,  
680000, г. Хабаровск, ул. М. Амурского, 32, тел. 31-63-34

Отпечатано в типографии: ООО «ЖУК»,  
г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д. 11  
Подписано к печати 28 декабря 2017 г.  
Заказ № \_\_\_\_\_. Тираж 300 экз.