СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....3
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАЛАНСА.....6
1.1 Понятие и функции земельного баланса.....6
1.2 Распределение земельного фонда по категориям земель.....10
1.3 Распределение земельного фонда по видам ресурсов.....21
ГЛАВА 2 СОСТАВЛЕНИЕ БАЛАНСА ЗЕМЕЛЬ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....26
2.1 Нормативно-правовая основа составления земельного баланса региона.....26
2.2 Подготовка земельного баланса региона Управлением Росреестра по Нижегородской области.....33
2.3 Структура и содержание земельного баланса региона. Составление земельного баланса на примере ООО Троицкое.....47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....56
ГЛОССАРИЙ.....58
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ.....59
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....60
ПРИЛОЖЕНИЯ.....64

ВВЕДЕНИЕ

Одна из самых важных стратегических целей, которую преследует государственная политика, чтобы с формировать условия для устойчивого развития страны, выражена эффективным пользованием землей и другими объектами недвижимости, чтобы удовлетворять человеческие и общественные потребности.

Построение в нашей стране рыночной экономики и гражданского общества в определяющей степени зависит от радикального реформирования земельно-имущественных отношений, которые непосредственно затрагивают интересы государства и муниципальных образований, десятков тысяч хозяйствующих субъектов и миллионов граждан.

Отсутствие точной и официальной информации о земельных участках создает множество проблем, в частности, в следующих областях: налоговое администрирование, кадастровый учет, регистрация прав на недвижимое имущество, обеспечение градостроительной деятельности и т.д.

Требования к полноте и достоверности сведений о природных объектах и процессах обычно так же высоки, как стоимость и трудоемкость их выявления и сбора. К тому же природно-ресурсная информация многообразна и часто трудно сопоставима. Основу комплексного отслеживания состояния природных ресурсов, контроля и учета изменения их количественный и качественных характеристик во времени, взаимообусловленного воздействия и изменения потребительских свойств, а также прогноза сохранения и развития в разных режимах использования составляет система мониторинга.

Любая целенаправленная деятельность (в том числе связанная с природопользованием и охраной окружающей среды) невозможна без использования данных текущего мониторинга, а также комплексной социально-экономической информации, включая отчетные материалы предприятий и организаций, результаты единовременных переписей, инвентаризаций и учетов,

осуществляемых как на сплошной, так и выборочной основе, экспертные оценки, расчеты и т.п.

Важное значение имеет квалифицированное сопоставление отечественной информации по соответствующим показателям и индикаторами с аналогичными данными ведущих государств мира, что может быть обеспечено при решении проблемы сопоставимости методологии наблюдений, учета и расчетов, Любая деятельность в сфере изучения, воспроизводства, использования и охраны природных ресурсов невозможна без использования информации.

Одним из методов отражения информации, позволяющей производить анализ изменений земельного фонда рассматриваемой территории, является составление земельного баланса.

Земельный баланс – система земельно-отчетных документов, которая охватывает земельный фонд в пределах всех административно – территориальных единиц. Земельный баланс составляют сельские, поселковые и городские советы, они его рассматривают, утверждают на своих сессиях и представляют в установленные сроки для учета в земельном балансе района, области, страны.

Методология составления земельного баланса территорий представлена в трудах ученых: А.А. Варламова, С.А. Гальченко, О.В. Парубец, А.В. Климовой.

Цель дипломной работы заключается в изучении правовых основ, принципов и порядка составления земельного баланса.

На основании данной цели были сформулированы следующие задачи:

1. Изучить теоретические аспекты составления земельного баланса;

2. Рассмотреть распределение земельного фонда РФ по категориям земель и по видам ресурсов;

3. Проанализировать нормативно-правовую основу составления земельного баланса региона;

4. Изучить документы, используемые при формировании земельного баланса в пределах административно – территориальной единицы;

5. Рассмотреть компетенции Управления Росреестра по Нижегородской области при подготовке земельного баланса региона;

6.Исследовать распределение земельного фонда Нижегородской области;

7. Составить земельный баланса региона;

8. Произвести анализ изменений земельного фонда Нижегородской области.

Объектов исследования выступает земельный фонд Нижегородской области.

Предмет исследования – методика составления земельного баланса.

Дипломная работа состоит из введения, двух глав, глоссария, списка сокращения и списка используемых источников.

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАЛАНСА

1.1 Понятие и функции земельного баланса

Земельный баланс - это система документов, которая описывает весь земельный фонд на одной административно-территориальной единице. На данный момент баланс просчитывают сельские, поселковые и городские советы. Они же занимаются рассмотрением и утверждением. Они представляют в специальные сроки все данные для проведения учета баланса определенной района или области, а также страны. Основной задачей баланса является попытка выявить действительное состояние земельного фонда в субъектах Российской Федерации и в стране в целом, а также то, насколько используется данная территория.

При составлении земельного баланса указываются характеристики фонда по категориям. Выделяются землепользователи и собственники, а также проводится оценка состояния территории. Все это указывается за определенный (отчетный) период. Главное, чтобы абсолютно все показатели были максимально достоверными. Документы следует официально оформить и обосновать все изменения, если меняется землевладение или состав угодий. Если меняются площади или же качества, то это необходимо отразить в балансе.[1]

Земельный баланс составляют сельские, поселковые и городские советы, они его рассматривают, утверждают на своих сессиях и представляют в установленные сроки для учета в земельном балансе района, области, страны.

Земельный баланс составляют ежегодно по состоянию на 1 января следующего за отчетным года. Он содержит характеристику земельного фонда по категориям, землепользователями и собственниками, качественному состоянию и оценке земель. Земельный баланс отражает изменения в использовании земель за отчетный период. Особое внимание уделяется достоверности представленных сведений. При этом документально оформляют и обосновывают изменения в общих

[1] Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]:.// Российская газета. – 2015. – №2823.

размерах землевладений и землепользований, а также в составе угодий и их качественном состоянии. В случае изменения площадей сельскохозяйственных угодий или их качества в земельном балансе отражают фактические площади и состояние угодий.

При составлении земельного баланса используют информацию предприятий, организаций, учреждений, граждан о состоянии землевладений и землепользовании с учетом:

- изменений в составе земель,
- данных съемок и обновления картографических материалов,
- данных земельно-кадастровых документов и книг,
- земельного баланса предыдущего года,
- материалов почвенного, агрохимического, мелиоративного, геоботанического обследований,
- бонитировки почв и экономической оценки земель,
- данных государственного контроля за использованием земель,
- решений соответствующих органов об изъятии (выкупе) земельных участков,
- передачи их в собственность и предоставлении в пользование,
- данных инвентаризации земель,
- актов государственных комиссий по приемке в эксплуатацию новых мелиорированных земель,
- материалов графического учета текущих изменений и т.д.

В земельном балансе выделяют земли используемые землепользователями и собственниками земли за пределами административно-территориальных единиц, а также землепользователями и владельцами земли на территории других административно-территориальных единиц.

Основное место в системе управления земельными ресурсами занимает землеустройство, государственный кадастр недвижимости и мониторинг земель. Так, через систему землеустройства должны осуществляться основные функции государства по управлению земельными ресурсами: планирование, зонирование, организация рационального использования и охраны земель. При этом

землеустройство и государственный земельный контроль осуществляют на основе их информационного обеспечения (государственный кадастр недвижимости и государственный мониторинг земель).

Только на основе кадастровой и проектной землеустроительной документации, в комплексе увязывающих правовые, экономические, социальные, экологические, организационно-хозяйственные и другие особенности развития землепользования территорий, можно проводить обоснованные действия, например по отводу земельных участков для несельскохозяйственного землепользования. Земельно-оценочная информация совместно с другими данными кадастра недвижимости позволит не только регулировать земельные отношения экономическими методами и включить земельно-ресурсный потенциал в сферу экономики, но и организовать рациональное использование земли, обоснованно планировать и размещать объекты хозяйственной деятельности по территории, регулировать специализацию предприятий, целевое назначение земельных участков.

Кроме того, станет возможным учитывать различные ограничения в использовании земель, устанавливаемые в охранных зонах вдоль высоковольтных линий электропередачи, линий связи, в защитных зонах магистральных трубопроводов, автомобильных дорог, на территориях, прилегающим к промышленным предприятиям, в прибрежных полосах и водоохранных зонах рек, которые размещены на землях смежных землепользований.[2]

Земельный участок в балансе, строка которого выделяется жирным шрифтом, предоставляют очень высокую ценность для государства. Следует отметить, что любая деятельность человека связано с землей. Именно ее используют как основу для производства. В аграрном секторе будет самым главным Земля. Здесь она представляет собой материальную основу. Для того, чтобы рационально использовать землю необходимо поставить на баланс земельный участок и постоянно контролировать его использование. Организация рационального использования - это довольно широкое и сложное понятие. Для того, чтобы

[2] Гальченко С.А. Формирование земельного баланса как инструмента эффективного управления земельными ресурсами//Аграрная Россия. 2008 №3;

максимально эффективно использовать территорию необходимо принимать реальные для осуществления задачи и требования. Следует выделить, что баланс - это как раз таки один из самых эффективных методов контроля за состоянием имеющейся территории. Здесь следует указывать все траты, которые производятся для повышения производства.

Таким образом, если происходит какое-нибудь повреждение земли или снижение плодородия, то необходимо сначала попытаться вернуть характеристики почвы, то есть провести методы борьбы и защитить землю. В крайнем же случае придется территорию снимать с эксплуатации. В целом, пример земельного баланса указан в статье, поэтому составлять его несложно. Главное правильно составить таблицу, а далее указать характеристики. Если все будет верно, то при отправке документа в вышестоящую инстанцию не придется переделывать по несколько раз документ.

1.2 Распределение земельного фонда по категориям земель

Категории земель — это система классификации всех территорий РФ, которая основана на их целевом назначении. В свою очередь, целевое назначение — это система характеристик: экологических, биологических, геологических, которые определяют цель и способ эксплуатации земли.

Назначение земель в России регламентируется Земельным кодексом, согласно которому земля делится на 7 категорий. Итак, уточним, о каких категориях идет речь:

1) Земли сельскохозяйственного назначения. К ним относятся земли, находящиеся за чертой поселений, а также земли, которые предназначены для нужд сельского хозяйства. К данным землям принадлежат сельскохозяйственные угодья, земли, которые заняты внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, а также зданиями и сооружениями. Под охраной находятся пашни, сенокосы, пастбища, а также сады, виноградники и т.д.;

2) Земли населенных пунктов. К ним относятся земли, которые были выделены для застройки и развития городских и сельских поселений. Черта населенных пунктов проводится согласно государственной землеустроительной документации. Стоит также отметить, данная черта проходит по границам земельных участков, которые предоставляются физическим и юридическим лицам. Земли населенных пунктов занимают 4% всей территории России. Они обеспечивают 86% поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование. Потребительские качества земель населенных пунктов очень высоки, поэтому если будет сформирован разумный процедурный механизм, то они способны принести в государственный бюджет доходы, которые можно сопоставить с доходами, получаемыми от экспорта ценнейших природных ресурсов;

3) Земли промышленности и прочего специального назначения. В данную категорию входят земли энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения и т.д.;

4) Земли особо охраняемых территорий. К ним относятся земли, которые обладают особым природоохранным, научным, историко-культурным, эстетическим значением;

5) Земли лесного фонда. К ним относятся земли, которые покрыты и не покрыты лесами, но предназначенные для его восстановления. Кроме того, к данной категории относятся и нелесные земли (просеки, дороги, болота), которые необходимы для лесного хозяйства. Границы этих земель формируются посредством их отграничения от земель других категорий согласно материалам лесоустройства. Сведения о границах земель лесного фонда вносятся в государственный земельный кадастр. Земли лесного фонда охраняются земельным кодексом и лесным законодательством;

6) Земли водного фонда. К ним относятся земли, на которых расположены водные объекты, водоохранные зоны водных объектов, а также земли, предназначенные для установления полос отвода и зон охраны водозабора, гидротехнических сооружений. Поясним, для каких целей необходимы данные земли: для строительства и эксплуатации сооружений, которые ориентированы на удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и прочих нужд.

Для того чтобы защитить источники питьевого и хозяйственного водоснабжения формируются зоны охраны, на территории которых действует особый правовой режим использования земель. Земли водного фонда находятся под охраной водного законодательства;

7) Земли запаса. Данные земли находятся в государственной или муниципальной собственности. Землями данной категории не вправе пользоваться физические и юридические лица. Исключением являются земли фонда перераспределения, который формируется согласно Земельному кодексу. Пользоваться землями запаса можно только после того, как их переведут в другую категорию.[3]

[3]Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]:.// Российская газета. – 2015. – №2823.

Благодаря тому, что земли делятся по целевому назначению, использование земельного участка является стабильным.

Законодатель уделяет пристальное внимание вопросу, касающегося отнесения земель к той или иной категории. Кроме того, категории должны быть указаны в актах органов исполнительной власти и местного самоуправления.

Если в данных актах не будет указана категория земель, то будет отказано в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним.

Государственный доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации ежегодно готовит Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Данный доклад составляется на основе данных статистических отчетов о наличии и распределении земель в субъектах Российской Федерации, а также подготовленного на их основе отчета о наличии и распределении земель в Российской Федерации по формам федерального статистического наблюдения, утвержденным постановлением Федеральной службы государственной статистики от 06.08.2007 № 61. Данным постановлением утверждены формы отчетности, необходимые для составления земельного баланса страны.[4]

Официальная статистическая информация о наличии и распределении земель формируется на основе сведений о земельных участках (землепользованиях) и землях, ранее учтенных в документах государственного земельного кадастра и государственного кадастра недвижимости, сведений которые в течение отчетного года претерпели изменения при осуществлении государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, и сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости[5].

В процессе статистических работ проводится сбор, обработка и систематизация данных обо всех земельных участках, образующих в совокупности единый земельный фонд Российской Федерации. Актуализация информационного

[4] Распоряжение администрации Нижегородской области от 23 февраля 1999 г. № 241-р «Об утверждении Концепции управления собственностью в Нижегородской области»

[5]Волков С. Н., Боголюбов С. А., Липски С. А. Экспертиза и надзор — важные и необходимые звенья землеустройства // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. N 2. с. 18–24.

ресурса осуществляется на основе обработки сведений, полученных в ходе выполнения работ по инвентаризации и кадастровой оценке земель, государственного кадастрового учета изменений характеристик земельных участков, государственного мониторинга земель, анализа землеустроительной документации.

Далее рассмотрим структуру земельного фонда РФ по категориям земель:

В соответствии с данными федеральной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2018 года составила 1 712 519,1 тыс. га (на 01.01.2019 отчет Росреестром еще не подготовлен) без учета внутренних морских вод и территориального моря (рисунок 1).

Сведения о наличии и распределении земельного фонда Российской Федерации в разрезе субъектов содержат характеристики земель 85 субъектов Российской Федерации.

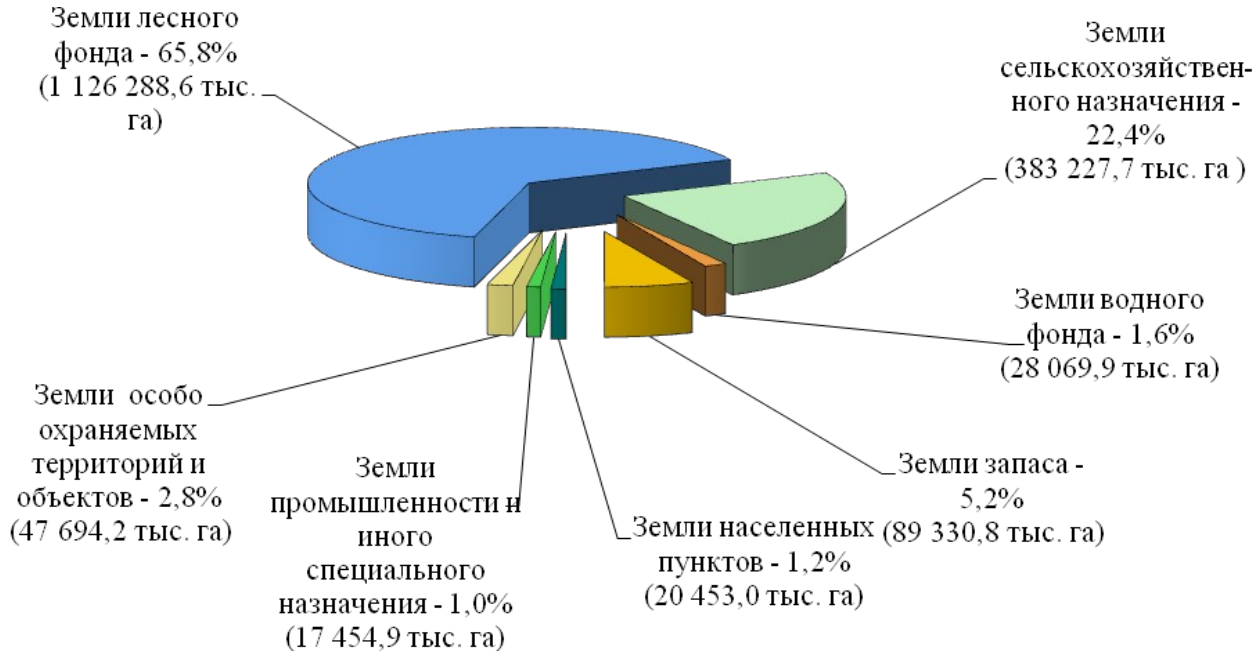

Рисунок 1 – Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, и докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показал, что в 2017 году значительные площади земель были вовлечены в гражданский оборот, а также продолжались процессы установления (изменения) границ населенных пунктов.

В течение 2017 года переводы земель из одной категории в другую затронули все категории земель, в большей степени это коснулось земель особо охраняемых территорий и объектов, земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса (таблица 1).

Таблица 1 – Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям земель, (тыс. га)

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2017 г.	на 1 января 2018 г.	2017 г. к 2016 г. (+/–)	Измене-ния в процен-тах
1	Земли сельскохозяйственного назначения	383 612,0	383 227,7	-384,3	-0,10
2	Земли населенных пунктов, в то м числе:	20 377,5	20 453,0	75,5	0,37
2.1	городских населенных пунктов	8 380,1	8 400,4	20,3	0,24
2.2	сельских населенных пунктов	11 997,4	12 052,6	55,2	0,46
3	Земли промышленности и иного специального назначения	17 420,2	17 454,9	34,7	0,20
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	47 251,0	47 694,2	443,2	0,93
5	Земли лесного фонда	1 126 259,5	1 126 288,6	29,1	0
6	Земли водного фонда	28 070,4	28 069,9	-0,5	0
7	Земли запаса	89 528,5	89 330,8	-197,7	-0,22
Итого земель в Российской Федерации		1 712 519,1	1 712 519,1	-	-

Далее рассмотрим отдельно каждую категорию земель.

На 1 января 2018 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 383 227,7 тыс. га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 384,3 тыс. га.

За 2017 год общая площадь категории земель сельскохозяйственного назначения, не предоставленных в использование и включенных в состав земель фонда перераспределения, уменьшилась на 246,9 тыс. га и на отчетную дату составила 43 361,7 тыс. га. Площадь сельскохозяйственных угодий, вошедших в фонд перераспределения, уменьшилась на 197,7 тыс. га и составила 11 546,2 тыс. га,

в том числе площадь пашни уменьшилась на 63,4 тыс. га и составила 3394,0 тыс. га (таблица 2).

Таблица 2 – Сведения о фонде перераспределения земель в Российской Федерации на землях сельскохозяйственного назначения (2016–2017 годы), (тыс. га)

№ п/п	Состав земель	2016 год	2017 год	2017 г. к 2016 г. (+/–)
1	2	3	4	5
1	Земли фонда перераспределения, из них:	43 608,6	43 361,7	–246,9
2	сельскохозяйственные угодья	11 743,9	11 546,2	–197,7
3	в том числе пашня	3 457,4	3 394,0	–63,4

Площадь сельскохозяйственных угодий в составе категории земель сельскохозяйственного назначения составила 197 785,1 тыс. га. Более 54% (101 364,1 тыс. га) несельскохозяйственных угодий категории составляли земли, предоставленные и предназначенные для северного оленеводства. Значительная их часть (24% от общей площади под оленьими пастбищами) – это лесные площади. Распределение земель категории сельскохозяйственного назначения по угодьям представлено в таблице 3.

Таблица 3 – Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	197 785,1	51,6
1.1	пашня	116 235,1	58,8
1.2	залежь	4 336,3	2,2
1.3	многолетние насаждения	1 231,3	0,6
1.4	сенокосы	18 718,4	9,5
1.5	пастбища	57 264,0	28,9
2	Лесные площади	24 513,9	6,4
3	Земли под лесными насаждениями	19 225,7	5,0
4	Земли под дорогами	2 294,2	0,6
5	Земли застройки	1 095,9	0,3
6	Земли под водой	13 134,1	3,4
7	Другие земли	125 178,8	32,7
	Итого	383 227,7	100,0

Рассматривая категорию земель населенных пунктов, отметим, что по состоянию на 1 января 2018 года площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 20 453,0 тыс. га. Увеличение площади на 75,5 тыс. га. в сравнении с предшествующим годом отражает результаты проведенных работ по упорядочению, установлению и утверждению границ городских и сельских населенных пунктов.

На 1 января 2018 года площадь городских населенных пунктов составила 8 400,4 тыс. га, сельских населенных пунктов – 12 052,6 тыс. га. К городским населенным пунктам отнесены города и поселки, к сельским – села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и иные населенные пункты. Общая площадь городских населенных пунктов в течение года увеличилась на 20,3 тыс. га, сельских – на 55,2 тыс. га.

Распределение земель категории населенных пунктов по территориальным зонам предоставлено в таблице 4.

Таблица 4 – Состав земель населенных пунктов

№ п/п	Наименование территориальных зон	Площадь (тыс. га)	В процентах от
1	Жилая	1 817,0	8,9
2	Общественно-деловая	870,9	4,3
3	Производственная	1 086,9	5,3
4	Инженерная и транспортная инфраструктура	536,3	2,6
5	Рекреационная	1 203,0	5,9
6	Сельскохозяйственного использования	8 787,3	43,0
7	Специального назначения	71,6	0,3
8	Военных объектов	228,2	1,1
9	Иные	5 851,8	28,6
	Итого	20 453,0	100,0

Общая площадь земель категории промышленности на 1 января 2018 года составила 17 454,9 тыс. га.

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на: земли промышленности, земли энергетики,

земли транспорта, земли связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и безопасности, земли иного специального назначения (рисунок 2).

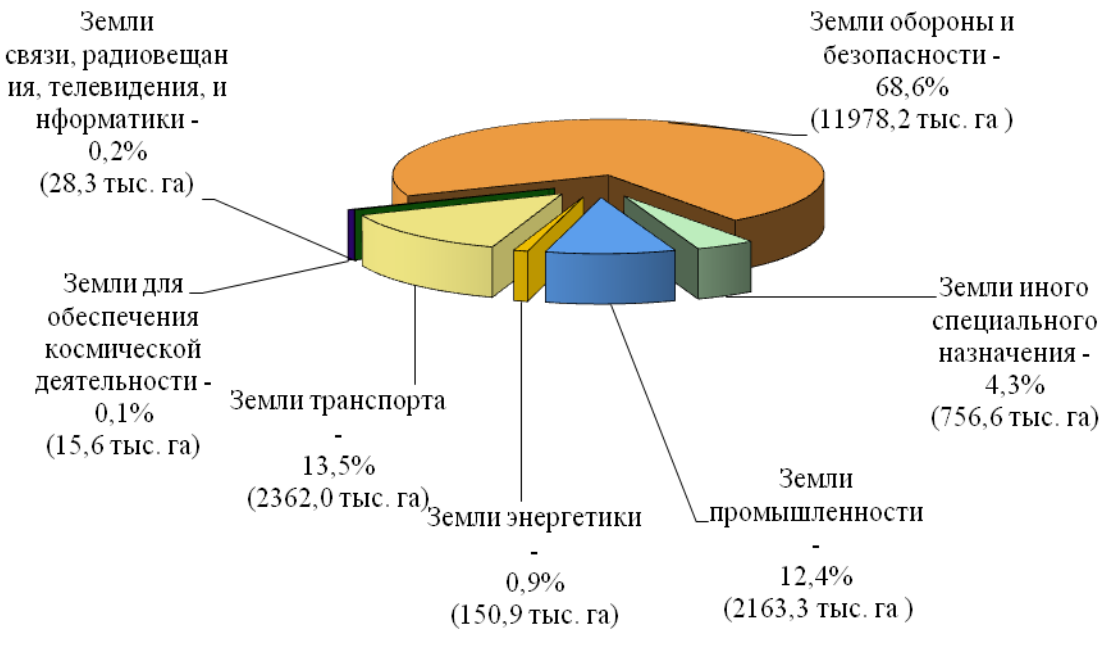

Рисунок 2 – Структура земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Общая площадь (земельных участков) учтенных в ЕГРН категории особо охраняемых природных территорий, на 1 января 2018 года составила 47 694,2 тыс. га.

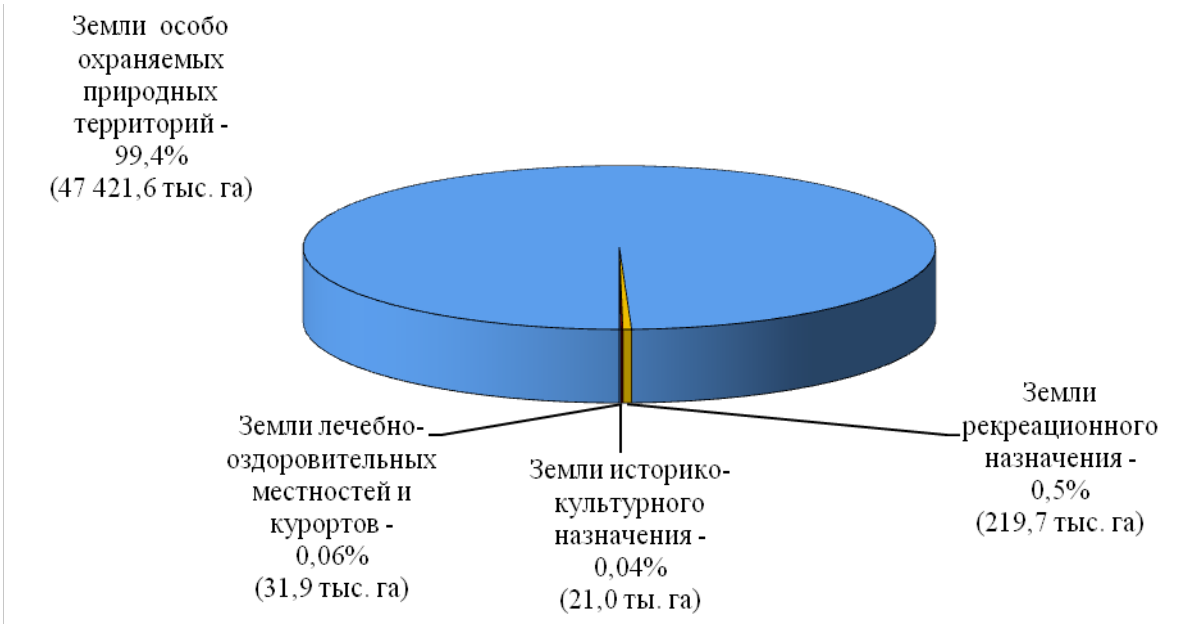

Рисунок 3 - Структура земель особо охраняемых территорий и объектов

По сравнению с предшествующим годом общая площадь земель, отнесенных к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, увеличилась на 443,2 тыс. га.

В соответствии с данными федеральной статистической отчетности площадь земель лесного фонда на 1 января 2018 года составила 1 126 288,6 тыс. га.

В течение 2017 года в целом по Российской Федерации в категорию земель лесного фонда переведено из других категорий земель 204,3 тыс. га, в том числе из категории земель сельскохозяйственного назначения было переведено 197,3 тыс. га (в Омской области – 86,9 тыс. га, Кировской области – 49,5 тыс. га, Рязанской области – 22,3 тыс. га, Ярославской области – 17,5 тыс. га).

В результате перечисленных мероприятий за 2017 год площадь категории земель лесного фонда в целом увеличилась на 29,1 тыс. га.

По состоянию на 1 января 2018 года площадь категории земель водного фонда составила 28 069,9 тыс. га. В настоящее время значительные площади земель, подлежащих отнесению к категории земель водного фонда, включены в состав других категорий (таблица 1.5). Земли под водой (без болот) в целом по стране занимают водного фонда, остальные земли под водой распределены между другими категориями. Значительная их доля приходится на лесной фонд (25,6 %), земли сельскохозяйственного назначения (18,2 %) и земли запаса (14,2 %).

Таблица 5 – Земли под водой в различных категориях земель

№ п/	Категории земель	Площадь (тыс. га)	В процентах от общей площади земель под водой
1	Земли сельскохозяйственного назначения	13 134,1	18,2
2	Земли населенных пунктов	621,1	0,9
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	542,5	0,7
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	1 816,3	2,5
5	Земли лесного фонда	18 528,1	25,6
6	Земли водного фонда	27 368,5	37,9

7	Земли запаса	10 276,4	14,2
	Итого	72 287,0	100,0

Площадь категории земель запаса в Российской Федерации составила на 1 января 2018 года 89 330,8 тыс. га.

По своему составу земли запаса неоднородны. В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования. В состав земель запаса входят земли, занятые обширными природными объектами, не вовлеченные в хозяйственный оборот, представляющие собой скалы, ледники, пески, галечники и т. п., а также земли под участками леса и водными объектами. [6]

В отношении последних при необходимости проводятся мероприятия по переводу земель или земельных участков в другие категории земель согласно требованиям лесного, водного и земельного законодательства.

Распределение земель запаса по угодьям представлено в таблице 6.

Таблица 6 – Распределение земель запаса по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	8 143,7	9,1
2	Лесные площади	4 784,7	5,4
3	Земли под лесными насаждениями	5 122,5	5,7
4	Земли под водой	10 276,4	11,5
5	Земли под дорогами	191,7	0,2
6	Земли под болотами	12 139,5	13,6
7	Нарушенные земли	98,0	0,1
8	Другие земли	48 574,3	54,4
	Итого	89 330,8	100,0

[6]Алексеева, Н.С. Землеустройство и землепользование : учебное пособие / Н.С. Алексеева ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. - Санкт-Петербург. : Издательство Политехнического университета, 2012. - 150 с. : ил., табл., схем. - Библиогр.: с. 131-134. - ISBN 978-5-7422-3517-0 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363018

Таким образом, можно сделать вывод, что на территории РФ преобладают земли лесного фонда, так же значительную площадь занимает категория земель сельскохозяйственного назначения.

Изменения площадей в разрезе категорий за один год, как правило, очень малы. При этом, только постоянный мониторинг трансформации структуры земельного фонда страны позволит с высокой точностью прогнозировать дальнейшие изменения и повысить качество управления земельными ресурсами.[7]

[7]Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ; АНО «Институт проблем экономического возрождения», ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ), Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова. - 4-е изд., испр. - Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519

1.3 Распределение земельного фонда по видам ресурсов

Если разделение земельного фонда РФ на категории предполагает установление границ территорий с определенным целевым назначением, то баланс земель с учетом расположения различных ресурсов имеет совсем иную структуру.

В рамках каждой категории существуют различные виды использования земельных участков, например, в границах населенных пунктов имеются территории, на которых осуществляется сельскохозяйственная деятельность и наоборот – в категории земель сельскохозяйственного назначения есть пространства, отведенные для проживания людей, земли под дорогами, водными объектами, либо просто испорченные земли, которые не пригодны для ведения сельского хозяйства.

Таким образом, с точки зрения установления тех или иных видов использования земельных участков, основную роль играет размещение различных видов ресурсов, как и природных, так и производственных мощностей, по территории РФ.[8]

Так, например, на 1 января 2018 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель составила 222 012,6 тыс. га, или 13,0% всего земельного фонда страны. На долю несельскохозяйственных угодий приходилось 1 490 506,5 тыс. га, или 87,0%. Хотя, как было указано выше, площадь категории земель сельскохозяйственного назначения составляет 22,4 % от площади страны, то есть значительно больше, чем площадь реально возделываем земель.

В структуре сельскохозяйственных угодий площадь пашни составила 122 727,4 тыс. га, залежи – 4 896,4 тыс. га, многолетних насаждений – 1 909,6 тыс. га, сенокосов – 24 016,2 тыс. га, пастбищ – 68 463,0 тыс. га (рисунок 1-12).

[8] Базавлук В.А./ Земельные отношения и землеустройство : учебное пособие для вузов / В. А. Базавлук, А. В. Базавлук, С. В. Серяков; Национальный исследовательский Томский политехнический университет (ТПУ). — Томск: Изд-во ТПУ, 2012. — 245 с.: ил.. — Библиогр.: с. 241-245.

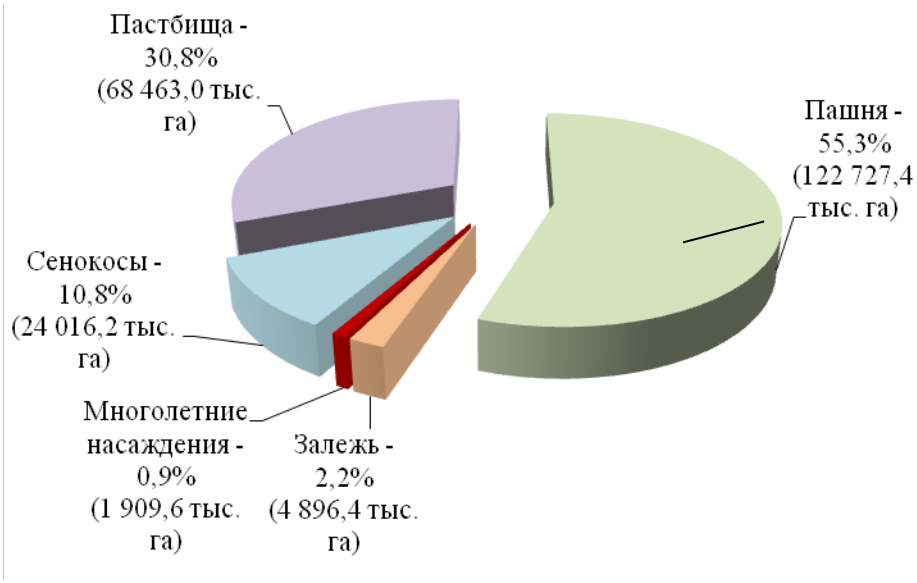

Рисунок4– Структура сельскохозяйственных угодий Российской Федерации

В целом по Российской Федерации за 1990 – 2017 гг. площадь сельскохозяйственных угодий сократилась на 396,6 тыс. га. Сокращение площади земель, используемых под пашню, за данный период составило 9 576,8 тыс. га

Результаты статистических наблюдений за 2017 год показывают уменьшение площади земель, занятых сельскохозяйственными угодьями, за год оно составило 27,6 тыс. га.

Площадь земель под водой и болотами составила на 1 января 2018 года 226 820,9 тыс. га, или 13,2% всего земельного фонда Российской Федерации, в том числе под водой (реками, ручьями, озерами, водохранилищами, прудами, искусственными водоемами, осушительными и оросительными каналами др.) находилось 72 287,0 тыс. га, под болотами – 154 533,9 тыс. га.

В 2017 году площадь под водой, включая болота, уменьшилась на 4,1 тыс. га. Площадь под водой уменьшилась на 2,3 тыс. га, площадь под болотами – на 1,8 тыс. га.

Наибольшее уменьшение площади земель под водой наблюдалось в Свердловской области (на 1,4 тыс. га), под болотами – в Краснодарском крае и Ханты-Мансийском автономном округе (на 1,0 тыс. га в каждом из названных субъектов Российской Федерации).

Важно, что земли под водой и болотами присутствуют во всех категориях земель.

Общая площадь земель застройки на 1 января 2018 года составила в целом по России 6083,8 тыс. га. В эти угодья включены площади под зданиями и сооружениями, а также земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания. Из них площадь земельных участков, занятых промышленными сооружениями, составила 819,1 тыс. га.

Более 61% (3716,4 тыс. га) этих земель расположено в пределах городских и сельских населенных пунктов, где эти земли сосредоточены, в основном, в жилой, общественно-деловой и производственной зонах.

На категорию земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения приходится 988,6 тыс. га застроенных земель, на земли сельскохозяйственного назначения – 1095,9 тыс. га.

В целом площадь земель застройки увеличилась в 2017 году на 22,8 тыс. га. Наибольшее увеличение площади данных земель наблюдалось в Республике Татарстан (на 2,9 тыс. га), Краснодарском крае (на 2,1 тыс. га), Ханты-Мансийском автономном округе и Пензенской области (на 1,6 тыс. га в каждом субъекте Российской Федерации), Кемеровской (на 1,4 тыс. га), Оренбургской (на 1,1 тыс. га) областях, Приморском крае и Свердловской области (на 1,0 тыс. га в каждом субъекте Российской Федерации). Существенное увеличение показателя площади данного вида угодий наблюдалось в категории земель населенных пунктов (на 18,6 тыс. га) и категории земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения (на 10,4 тыс. га).

Площадь земель под дорогами на 1 января 2018 года составила 8113,1 тыс. га.

В эти угодья включены земли, расположенные в полосах отвода автомобильных и железных дорог, а также скотопрогоны, улицы, проезды, проспекты, площади, иные пути сообщения.

В сравнении с предшествующим годом площадь дорог в 2017 году увеличилась на 2,4 тыс. га. Основное увеличение произошло в категории земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения (на 3,5 тыс. га) и категории

земель населенных пунктов (на 2,2 тыс. га). Уточнение и корректировка учетных данных осуществлялись по материалам проведенных мероприятий по инвентаризации земель, и межеванию земель при разграничении государственной собственности на землю.

Лесные площади включают лесные и нелесные земли, относящиеся к категории земель лесного фонда, а также земельные участки, покрытые лесом и не покрытые лесом, расположенные на землях других категорий. Покрытые лесом земли – это лесные площади, занятые древесной, кустарниковой растительностью с полнотой насаждения от 0,3 до 1.

Общая площадь лесных площадей в 2017 году по сравнению с предшествующим годом увеличилась на 8,2 тыс. га. Наибольшее увеличение отмечено на территории Воронежской (на 5,6 тыс. га), Рязанской (на 1,9 тыс. га) областях, Республике Марий Эл (на 1,5 тыс. га), Свердловской области (на 1,4 тыс. га).

Нарушенные земли – земли, утратившие свою хозяйственную ценность или являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности человека.

На 1 января 2018 года площадь нарушенных земель составила 1 062,5 тыс. га, что на 3,9 тыс. га больше по сравнению с предыдущим годом. Наибольшее увеличение нарушенных земель наблюдалось в Кемеровской области (на 4,3 тыс. га), Республике Хакасия (на 1,1 тыс. га).

На 1 января 2018 года в целом по стране прочими землями было занято 350 920,9 тыс. га, или 20,5% территории страны. В состав прочих земель включены полигоны отходов, свалки, пески, овраги и другие земли, а также участки тундры, пригодные для оленьих пастбищ. Песками в составе прочих земель занято – 4402,4 тыс. га, оврагами – 1443,5 тыс. га, полигонами отходов, свалками – 127,8 тыс. га.

В заключение первой главы дипломной работы, можно сделать вывод, что разделение земельного фонда по категориям и видам использования является

основополагающим при подготовке статистической отчетности, в том числе, составления баланса земель.

ГЛАВА 2 СОСТАВЛЕНИЕ БАЛАНСА ЗЕМЕЛЬ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1Нормативно-правовая основа составления земельного баланса региона

В целом земельные отношения в настоящий момент регулируются:

1. Конституцией Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) - в соответствии со ст. 15 Конституции, она имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, не должны противоречить Конституции РФ.

2. Кодексами, которые применяются при регулировании земельных отношений, непосредственно касающихся объектов недвижимости.

К числу таких Кодексов относятся:

А. Гражданский кодекс Российской Федерации - в соответствии со ст. 2 ГК РФ гражданское законодательство устанавливает правовые основы положения гражданского оборота недвижимости, причины возникновения и особенности осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации , регулирует договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности субъектов, которыми выступают физические и юридические лица, а так же государство.

Б. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ согласно которому весь земельный фонд РФ состоит из семи категорий земель, для каждой из которых устанавливается свой правовой режим.

В. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ;

Г. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ. В соответствии со ст. 31 ВК РФ и др.

3. Законом о государственной регистрации недвижимости, который регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории РФ государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением сведений, содержащихся в ЕГРН.[9]

4. Другими федеральными законами и издаваемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации - к таковым можно отнести, например, Федеральный закон от 13 мая 2008 г. N 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельный законодательные акты».

Основными учреждениями, формирующими нормативно-правовую базу в сфере управления земельными ресурсами, ведения Единого государственного реестра недвижимости, проведения мониторинга земель и, в частности, составления земельного баланса, является Министерство экономического развития РФ и подведомственная ему Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

За последние несколько лет происходила неоднократная трансформация видов отчетности, применяемая при составлении земельного баланса.

Например, к ранее действующим нормативно-правовым документам, можно отнести Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24 ноября 2009 г. N 371 "О централизованной автоматизированной обработке форм отчетности Росреестра в сфере государственного кадастра недвижимости в 2010 году", Приказ от 29 декабря 2012 года N П/625 «Об утверждении Перечня форм государственной и ведомственной статистической отчетности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, подлежащих сбору и автоматизированной обработке в 2013 году».

[9] Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости». [Электронный ресурс] Информационный портал Консультант-Плюс Режим доступа:http://www.consultant.ru – Загл. с экрана.

В настоящий момент действует Приказ Росреестра от 30.12.2015 N П/690"Об утверждении Перечня форм государственной и ведомственной статистической отчетности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, подлежащих сбору и обработке в 2016 году".

Сами формы отчетности, например, сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности и прочие, утверждаются Федеральной службой государственной статистики. В настоящий момент действует Приказ Росстата от 07.12.2018 N 726"Об утверждении форм федерального статистического наблюдения с указаниями по их заполнению для организации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами".

Так же к действующим нормативно-правовым документам, используемым в процессе подготовке земельного баланса, можно отнести Приказ Росстата от 21.12.2011 N 503"Об утверждении статистического инструментария для организации Минэкономразвития России федерального статистического наблюдения за осуществлением государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", Постановление Росстата от 28.06.2005 N 37"Об утверждении статистического инструментария для организации Роснедвижимостью статистического наблюдения за земельными ресурсами".

Стоит отметить, что форма отчетности и на федеральном и на региональном уровнях единая.

Таким образом при подготовке земельного баланса региона так же необходимо опираться на вышеуказанные нормативно-правовые акты.

К нормативно-правовым актам, регулирующим непосредственно земельные отношения на территории Нижегородской области, можно отнести следующие:

– Постановление администрации Нижегородской области от 21 сентября 1998 г. N 240 "Об утверждении концепции управления земельными ресурсами в Нижегородской области"

– Постановление Правительства Нижегородской области от 26 января 2017 г. N 29 "Об учете имущества, находящегося в государственной собственности

Нижегородской области, и ведении реестра имущества, находящегося в государственной собственности Нижегородской области"

– Закон Нижегородской области от 8 августа 2008 г. N 98-З "Об особо охраняемых природных территориях в Нижегородской области" (с изменениями и дополнениями)

– Распоряжение администрации Нижегородской области от 23 февраля 1999 г. N 241-р "Об утверждении Концепции управления собственностью в Нижегородской области"

Таким образом составление земельного баланса регулируется как кодифицированными нормативно-правовыми актами и федеральными законами, так и множеством приказов Росреестра и Росстата, в которых уже детально рассмотрены формы для составления отчетности.

Земельный баланс составляют ежегодно по состоянию на 1 января следующего за отчетным года. Он содержит характеристику земельного фонда по категориям, землепользователями и собственниками, качественному состоянию и оценке земель.

Земельный баланс отражает изменения в использовании земель за отчетный период. Особое внимание уделяется достоверности представленных сведений. При этом документально оформляют и обосновывают изменения в общих размерах землевладений и землепользований, а также в составе угодий и их качественном состоянии. В случае изменения площадей сельскохозяйственных угодий или их качества в земельном балансе отражают фактические площади и состояние угодий.

При составлении земельного баланса используют информацию предприятий, организаций, учреждений, граждан о состоянии землевладений и землепользовании с учетом:

1. Изменений в составе земель;

2. Данных съемок и обновления картографических материалов;

3. Данных земельно – кадастровых документов и книг;

4. Земельного баланса предыдущего года;

5. Материалов почвенного, агрохимического, мелиоративного, геоботанического обследований;

6. Бонитировки почв и экономической оценки земель;

7. Данных государственного контроля за использованием земель;

8. Решений соответствующих органов об изъятии (выкупе) земельных участков;

9. Передачи их в собственность и предоставлении в пользование;

10. Данных инвентаризации земель;

11. Актов государственных комиссий по приемке в эксплуатацию новых мелиорированных земель;

12. Материалов графического учета текущих изменений и так далее.

Основные документы земельного баланса:

– Форма № 22-1. Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности;

– Форма № 22-2. Сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям;

– Форма № 22-3 (организации). Сведения о формах собственности земель, используемых предприятиями, организациями, хозяйствами, обществами, занимающимися производством сельскохозяйственной продукции;

– Форма № 22-3 (граждане). Сведения о правах, на которых использовали землю граждане (объединения граждан), занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции;

– Форма № 22-4 (организации). Сведения о наличии земель у предприятий, организаций, хозяйств, обществ, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции;

– Форма № 22-4 (граждане). Сведения о наличии земель у граждан (объединений граждан), занимающихся производством сельскохозяйственной продукции;

– Форма № 22-5. Сведения о распределении общих площадей городских населенных пунктов по видам использования земель и формам собственности;

– Форма № 22-6. Сведения о распределении общих площадей сельских населенных пунктов по видам использования земель и формам собственности;

– Приложение № 1 к форме № 22-4 (организации, граждане). Сведения о состоянии мелиорируемых земель (орошение);

–Приложение № 2 к форме № 22-4 (организации, граждане). Сведения о состоянии мелиорируемых земель (осушение).

Данную отчетность ежегодно готовит Управление мониторинга и повышения качества государственных услуг Федеральной службы государственной регистрации и картографии.

Основные документы земельного баланса имеют единую форму для всех административно – территориальных единиц.[10]

Земельный баланс включает следующие показатели:

1. Перечень (экспликацию) земель по видам;

2. Наличие площади каждого вида земель на начало периода;

3. Виды и площадь поступления земель за весь период;

4. Виды и площадь выбытия земель за период;

5. Наличие площади каждого вида земель на конец периода.

Перечень (название) земель, имеющихся в распоряжении юридического и физического лица, принято называть экспликацией.

Основной принцип составления земельного баланса заключается в следующем: наличие площади каждого вида земель на начало периода плюс все виды поступления земель за весь период минус все виды выбытия земель за весь период равно наличию площади всех видов земель на конец периода.

Земельный баланс является важнейшим земельно – учетным документом, способствующим соблюдению и поддержанию землеустроительного элементарного порядка в землепользовании любой организации агропромышленного комплекса. [11]

---

[10] Постановление администрации Нижегородской области от 21 сентября 1998 г. № 240 «Об утверждении концепции управления земельными ресурсами в Нижегородской области»

[11]Алексеева, Н.С. Землеустройство и землепользование : учебное пособие / Н.С. Алексеева ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. - Санкт-Петербург. : Издательство

Объективно разработанный земельный баланс может быть использован в качестве источника информации для расчета и оценки показателей, характеризующих наличие, состав, движение (трансформацию) земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

Политехнического университета, 2012. - 150 с. : ил., табл., схем. - Библиогр.: с. 131-134. - ISBN 978-5-7422-3517-0 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363018

2.2 Подготовка земельного баланса региона Управлением Росреестра по Нижегородской области

На территории Нижегородской области функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (Управление Росреестра по Нижегородской области).

Функции органа кадастрового учета на территории региона осуществляет филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области). Основной задачей филиала является ведение и предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости на территории области. Филиал также реализует полномочия Росреестра в Нижегородской области по оказанию государственных услуг в сфере регистрации прав сделок с недвижимостью и предоставления сведений из Единого государственного реестра прав и сделок с недвижимостью.

Управление Росреестра по Нижегородской области ежегодно готовит Отчет о наличии и распределении земель, состоящий из документов, рассмотренных в п. 2.2 настоящей дипломной работы. Главный принцип построения всех форм, входящих в отчет и документации по ведению текущего учета земель, это — принцип баланса. В структуре баланса все элементы взаимозависимы и взаимоувязаны, изменение одного обязательно влечет изменение другого и связь между показателями выражается в форме равенства итогов.

Составление Отчета о наличии и распределении земель производится ежегодно по состоянию на 1 января. Один раз в пять лет Отчет составляется Управлением Росреестра по Нижегородской области по полной форме. В этом случае основные документы дополняются данными качественной характеристики угодий, о рекультивации земель. Отчет отражает итог произошедшего за год

движения земель в результате предоставления земельных участков (изъятие и отвод), перевода земель из категории в категорию в соответствии с установленной процедурой, изменения вида угодья и формы собственности на землю, учтенного в специальной документации по ведению текущего учета земель.

В форме 22-1 отражается распределение земель Нижегородской области по категориям (строки) и формам собственности (графы).

Земли, находящиеся в частной собственности, указываются во второй (собственность граждан) и третьей (собственность юридических лиц) графах. В четвертой графе показываются площади земель, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.

В последующие графы, относящиеся к землям, находящимся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, записываются соответствующие площади земель, на которые права возникли в результате государственной регистрации права собственности на земельный участок в соответствии с действующим законодательством (путем внесения в ЕГРН).

В форме 22-2 отражается распределение земель по категориям (строки) и угодьям (графы).

Основанием для внесения сведений о земле в соответствующую строку формы является первичное право собственника, землевладельца, землепользователя и арендатора на земельный участок (землепользование), указанное в правоустанавливающем или правоудостоверяющем документах.

Аналогичным образом заполняются и другие формы отчетности.

После подготовки Отчета о наличии и распределении земель Управление Росреестра по Нижегородской области передает отчет в Центральный аппарат Росреестра для целей подготовки Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации.

Таким образом, земельный баланс страны составляется на основании материалов, подготовленных в субъектах РФ.

Далее рассмотрим земельный фонд Нижегородской области.

Земли, находящиеся в пределах административных границ Нижегородской области (приложение А), составляют земельный фонд области. По данным государственного кадастра недвижимости на 01.01.2019 общая площадь земельного фонда Нижегородской области составила 7662,4 тыс. га. В административных границах Нижегородской области имеются земли запредельного пользования Владимирской области – 6,0 тыс. га и Чувашской Республики - 0,7 тыс. га.[12]

Земли запредельного пользования Нижегородской области имеются в следующих субъектах РФ:

– Владимирская область – 1,3 тыс. га, из них кормовых угодий – 0,9 тыс. га;

– Чувашская республика – 3,3 тыс. га, из них пашни – 0,4 тыс. га, под кормовыми угодьями – 1,4 тыс. га.

Структура земельного фонда по категориям земель. Распределение земельного фонда в административных границах области по категориям земель на 1 января 2019 года отражено на рисунок 5.

Данные показывают, что в структуре земельного фонда области преобладают две категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли лесного фонда».

Преобладание двух указанных категорий земель обусловлено тем, что Нижегородская область расположена в двух природных зонах: тайге (севернее русла Оки и Волги – Левобережье области, а также покрытые хвойными и лиственно-хвойными лесами низменные районы в юго-западной части Правобережья области) и лесостепи (остальная часть Правобережья области).

[12]Сайт Публичная кадастровая карта– [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ (Дата обращения 25.05.2019).

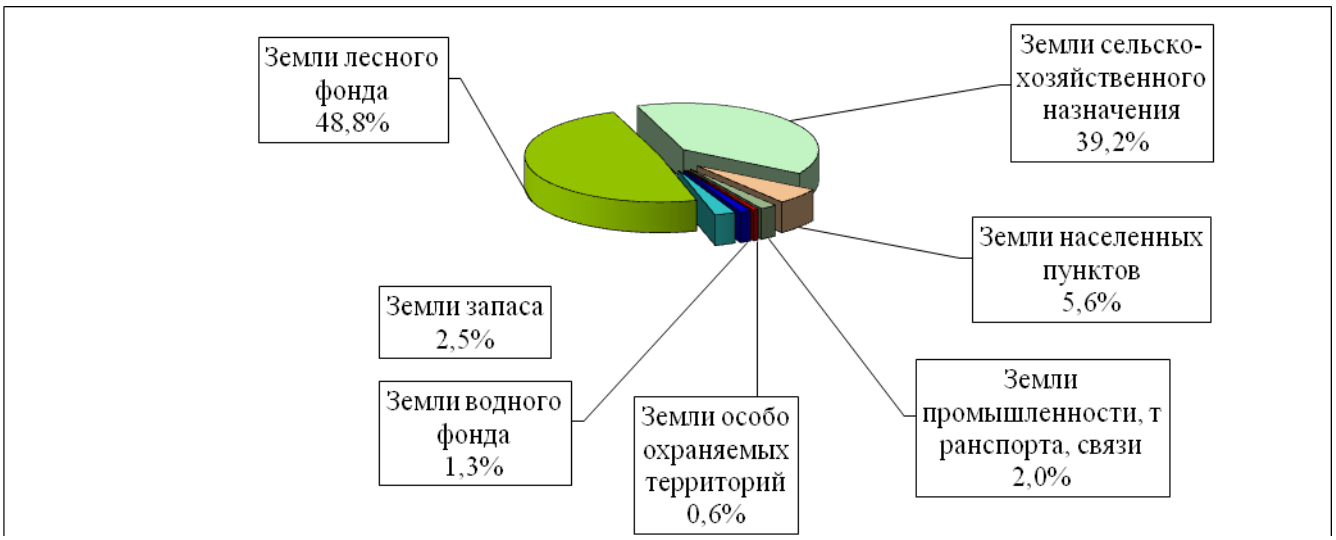

Рисунок 5 – Распределение земель по категориям

Левобережье (рис.6.) по структуре земельного фонда распределяется следующим образом:

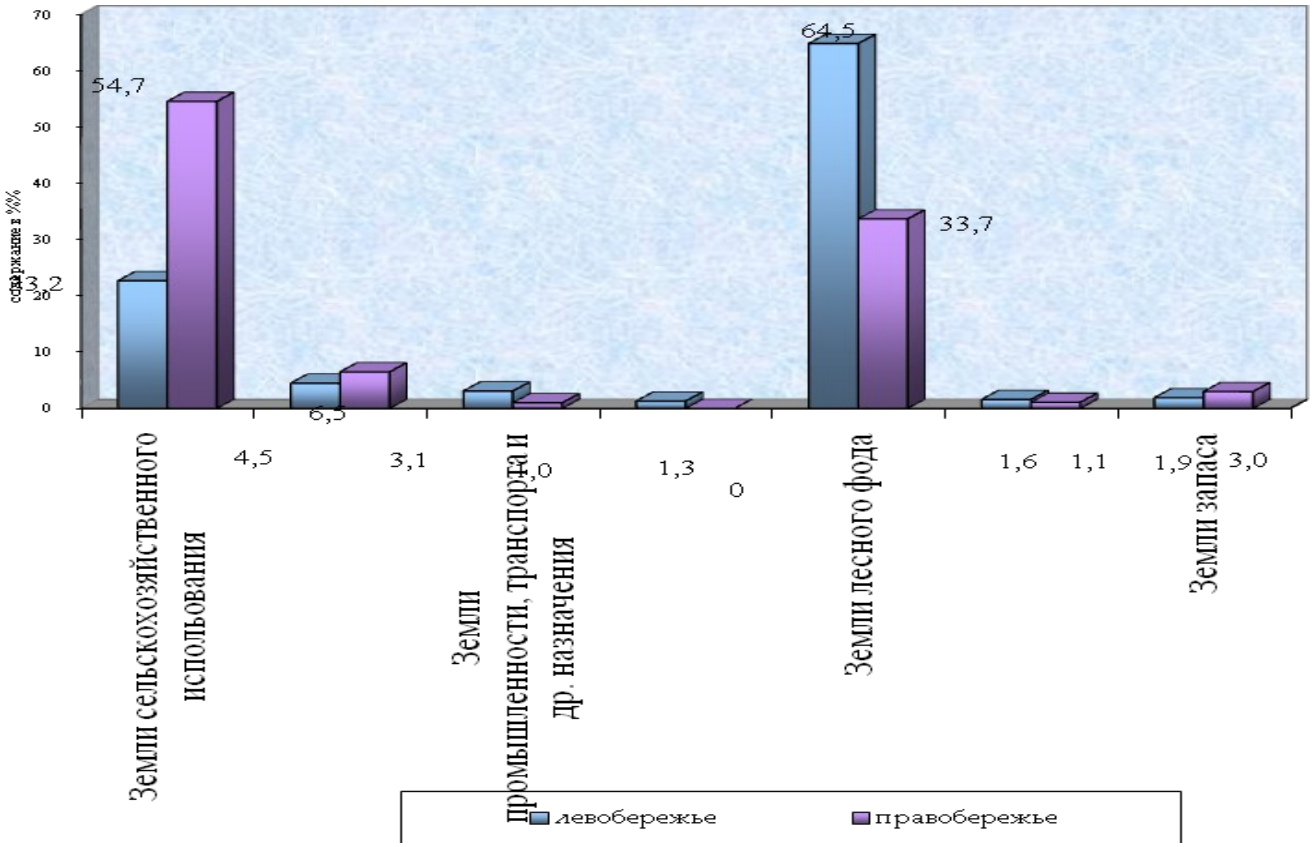

Рисунок 6 – Структура земельного фонда Левобережья и Правобережья по категориям земель

– земли сельскохозяйственного назначения –22,7%;
– земли населенных пунктов – 4,5%;

– земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения –3,1 %;

– земли особо охраняемых природных территорий –1,3%;

– земли лесного фонда –64,9%;

– земли водного фонда- 1,6%;

– земли запаса- 1,9%.

Структура земельного фонда Правобережья (с учетом части земель Воротынского и Лысковского районов, расположенных в Левобережье, поскольку учет ведется в административно- территориальных границах районов) отличается от структуры земельного фонда Левобережья.

Структура земельного фонда Правобережья представлена следующими категориями:

- земли сельскохозяйственного назначения –54,6%;

- земли населённых пунктов–6,5%;

- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,

-безопасности и земли иного специального назначения –1,0%;

- земли особо охраняемых природных территорий –0,0%;

- земли лесного фонда –33,8 %;

- земли водного фонда- 1,1%;

- земли запаса- 3,0%.[13]

Изменения площадей категорий земель в структуре земельного фонда области в 2018 году по сравнению с 2017 годом характеризуются данными, приведенными в таблице 7.

Таблица 7 – Изменение площадей категорий земель в 2018 году, тыс.га

№	Наименование категорий земель	2017 год	2018 год	

[13]Сайт Министерства экологии и природных ресурсов Нижегородской области – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mineco-nn.ru// (Дата обращения 28.05.2019).

№ п/п				2018 к 2017 (+/-)
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	3025,2	3000,7	-24,5
2.	Земли населенных пунктов	421,5	425,9	+4,4
	в том числе:			
2.1	городских населенных пунктов	168,8	170,7	+1,9
2.2	сельских населенных пунктов	252,7	255,2	+2,5
3.	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	152,9	153,2	+0,3
4.	Земли особо охраняемых территорий	49,6	49,6	
5.	Земли лесного фонда	3721,7	3742,1	+20,4
6.	Земли водного фонда	100,9	100,9	
7.	Земли запаса	190,6	190,0	-0,6
8.	Итого земель в административных границах	7662,4	7662,4	

Площадь категории «земли сельскохозяйственного назначения» по состоянию на 1 января 2019 года составила 3000,7 тыс. га, или 39,2 % от общей площади земельных ресурсов в административных границах области.

Земли фонда перераспределения, учтенные в категории сельскохозяйственного назначения, увеличились по сравнению с 2017 годом на 5,9 тыс. га, площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась на 0,3 тыс.га. за счет предоставления земельных участков из земель фонда перераспределения органами местного самоуправления физическим и юридическим лицам на различном виде права, площадь несельскохозяйственных угодий увеличилась на 6,2 тыс. га. за счет земель ранее находившихся в постоянном (бессрочном) пользовании у предприятий, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции и внесенных в фонд перераспределения на основании нормативных актов органов местного самоуправления.

Предоставление земельных участков из фонда перераспределения, для производства сельскохозяйственной продукции, преобладает в земледельческих районах Правобережья, отличающихся высокой распаханностью земель.

Таблица 8 – Наличие земель фонда перераспределения в категории земель сельскохозяйственного назначения, тыс. га

Всего земель,	Из них

учтенных по строке «фонд перераспределения»			Сельскохозяйственные угодья (фонд перераспределения)			Прочие					
						всего			В том числе лесные земли		
2018 г	2017 г	Разница (+/ -)	2018 г	2017 г	Разница (+/ -)	2018 г	2017 г	Разница (+/ -)	2018 г	2017 г	Разница (+/ -)
Левобережье											
72,3	72,4	-0,1	46,2	46,3	-0,1	26,1	26,1	0,0	3,7	3,7	0,0
Правобережье											
141,6	135,6	+6,0	83,5	83,7	-0,2	58,1	51,9	+6,2	15,8	10,8	+5,0
Всего по области											
213,9	208,0	+5,9	129,7	130,0	-0,3	84,2	78,0	+6,2	19,5	14,5	+5,0

По сравнению с 2017 годом категория земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 24,5 тыс.га. Изменение площади категории земель сельскохозяйственного назначения в 2018 году приведено в таблице 9.

Таблица 9 – Изменение площади категории земель сельскохозяйственного назначения

Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га	Основание
Увеличение площади		
Переведено из категории		
1. Категория земли запаса	0,6	Предоставление земель в аренду органами местного самоуправления, оформление в муниципальную собственность невостребованных земельных долей, которые учитывались до введения нового ЗК в фонде перераспределения, который формировался в категории земли запаса.
2. Категория земли населенных пунктов	0,1	Отмена постановления сельской администрации и исключение земельных участков из границ населенного пункта.
Итого переведено	0,7	
Уменьшение площади		
Переведено в категории		
1. Категория – земли населенных пунктов	4,4	Постановления органов местного самоуправления Нижегородской области «О включении земельных участков в границы населенных пунктов».
2. Категория – земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	0,4	Распоряжения Правительства Нижегородской области «О переводе земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения».
3. Категория – земли лесного фонда	20,4	На основании поручения первого заместителя Председателя Правительства Российской

		Федерации № ДМ-П9-5548 от 07.11.2007 г. были внесены изменения относительно категории земель в сведения государственного кадастра недвижимости на основании учетных действий в отношении лесных участков, в том числе по описанию границ земельных участков и внесению соответствующих изменений в ранее учтенные сведения.
Итого переведено в другие категории	-25,2	
Уменьшение категории по сравнению с 2017 годом	-24,5	

Наличие земель категории «земли сельскохозяйственного назначения» в структуре земельного фонда районов Левобережья и Правобережья разное (табл.10).

Таблица 10 – Доля категории земель сельскохозяйственного назначения в земельном фонде районов Нижегородской области

Наименование районов	Площадь района, тыс. га	Площадь земель сельхозназначе-ния, тыс. га	Доля в %	%%
Володарский	104,6	10,4	9,9	9,0-12,9
Балахнинский	95,8	10,8	11,3	
Варнавинский	252,3	29,6	11,7	
городской округ г.о.з. Кулебаки	93,9	11,7	12,4	
Тоншаевский	235,3	38,5	16,3	13,0-23,9
Краснобаковский	175,8	30,4	17,3	
Воскресенский	355,4	63,5	17,9	
городской округ г.о.з. Выкса	186,6	35,7	19,2	
городской округ г.о.з. Семенов	387,7	75,0	19,4	
Ветлужский	299,2	62,5	20,9	
городской округ г.о.з. Бор	358,4	81,1	22,6	
Ковернинский	234,0	55,3	23,6	
городской округ г.о.з. Навашино	127,7	31,7	24,8	24,0-36,9
городской округ Сокольский	198,1	51,4	26,0	
городской округ г.о.з. Чкаловск	86,2	23,0	26,7	
Воротынский	193,6	52,7	27,2	
городской округ г.о.з. Шахунья	258,8	77,3	29,9	
Уренский	210,3	65,0	30,9	
городской округ г.о.з. Первомайск	122,7	39,4	32,1	
Вознесенский	130,3	44,4	34,0	
Шарангский	159,6	55,8	35,0	
Лысковский	213,4	75,3	35,3	
Сосновский	117,1	44,7	38,3	37,0-49,9
Городецкий	147,4	60,8	41,2	

Ардатовский	188,8	84,7	44,9	
Павловский	109,9	51,0	46,4	
Арзамасский	201,7	94,1	46,6	
Тонкинский	101,8	48,3	47,4	
Лукояновский	189,1	99,2	52,4	50,0-59,9
Богородский	145,9	78,3	53,7	
Вачский	97,9	58,2	59,4	
Д.Константиновский	137,7	81,8	59,4	
Шатковский	144,1	90,1	62,6	60,0-69,9
Кстовский	122,5	77,6	63,3	
Починковский	196,0	141,4	72,1	70,0-79,9
Дивеевский	84,5	62,0	73,3	
Пильнинский	131,3	97,4	74,2	
Бутурлинский	110,5	85,7	77,6	
Вадский	74,3	57,9	77,9	
Б.-Мурашкинский	65,9	52,3	79,4	
Сергачский	124,4	99,1	79,7	
Перевозский	76,9	62,3	80,9	80,0-91,0
Княгининский	77,0	62,9	81,6	
Б.-Болдинский	86,6	72,3	83,5	
Спасский	70,6	59,6	84,4	
Гагинский	106,4	89,4	84,0	
Сеченовский	99,1	88,8	89,5	
Краснооктябрьский	88,6	80,3	90,6	

В районах Левобережья доля земель категории «земли сельскохозяйственного назначения» в структуре земельного фонда колеблется значительно. В Володарском районе от общей площади земель района категория составляет 9,9%, в Тонкинском районе – 47,4%.

В районах Правобережья доля земель категории «земли сельскохозяйственного назначения» в структуре земельного фонда значительно больше, от 34,0% - Вознесенский район до 90,6% - Краснооктябрьский район.

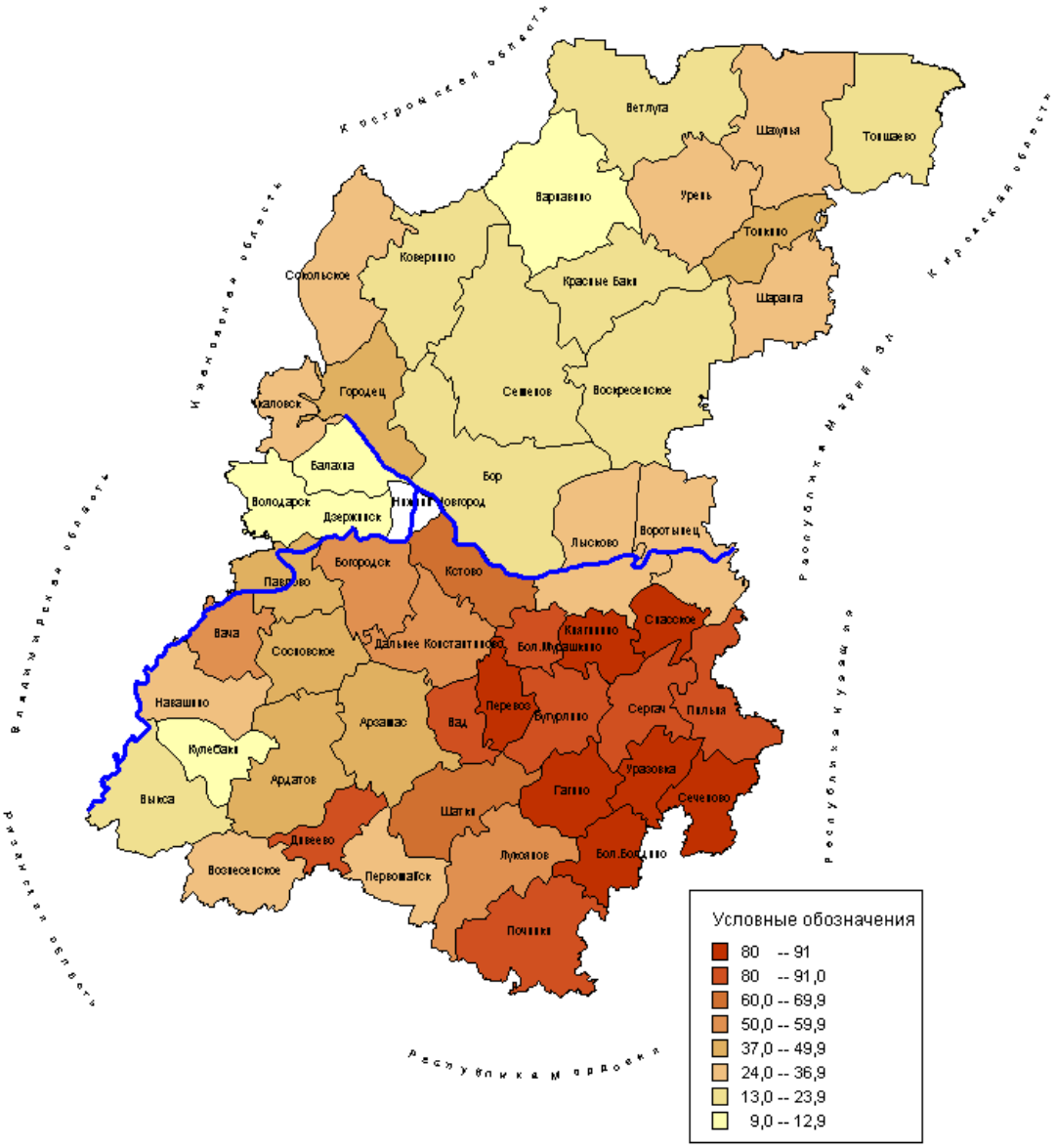

Рисунок 7 – Доля категорий земель сельскохозяйственного назначения в земельном фонде районов Нижегородской области

Таблица 11– Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

Наименование угодий	Площадь, тыс. га	в % от общей площади
Сельскохозяйственные угодья	2713,2	90,4
В стадии мелиоративного строительства и восстановление плодородия	0,9	
Лесные земли	81,0	2,7
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	64,9	2,2
Под поверхностными водными объектами	23,4	0,8
Земли застройки	31,3	1,0
Под дорогами	34,3	1,1
Болота	22,4	0,8
Нарушенные земли	3,3	0,1
Прочие земли	26,0	0,9
Итого	3000,7	9,6,0

Чтобы актуализировать сведения по поводу распределения земель по угодьям, мы обработали данные, которые были получены при проведении обследования земель. Необходимые данные были взяты из решений, принятых органами местного самоуправления муниципальных районов Нижегородской области, и актов комиссий, в которых отражаются состояние и использование земель.

В области по состоянию на 1 января 2019 года имеется:

- 28 городов (включая город Саров, находящийся в административном подчинении органов государственной власти Нижегородской области);

- 52 рабочих поселка;

- 4731 сельских населенных пункта.

Восемь сельских населенных пунктов являются районными центрами: с. Большое Болдино, с. Вад, с. Гагино, с. Дивеево, с. Уразовка, с. Починки, с. Сеченово, с. Спасское.

Категория земель в целом увеличилась на 4,4 тыс.га. Изменения площади категории земель и основания включения земельных участков в границы населенных пунктов приведены в таблице 12.

Таблица 12 – Изменение площади категории земель населенных пунктов

Наименование категорий	Площадь, тыс. га	Основание
Увеличение площади		
Переведено из категории		
1. Категория земли сельскохозяйственного назначения	4,4	Постановления органов местного самоуправления Нижегородской области «О включении земельных участков в границы населенных пунктов».
2. Категория – земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	0,1	Установление границ населенных пунктов в соответствии с генеральным планом поселения.
Итого переведено	4,5	
Уменьшение площади		
Переведено в категории		
1. Категория земли сельскохозяйственного назначения	0,1	Отмена постановления сельской администрации и исключение земельных участков из границ населенного пункта

Увеличение категории по сравнению с 2017 годом	4,4	

Наличие земель населенных пунктов по видам населенных пунктов в процентном отношении к общей площади земель населенных пунктов отражено на рис.8.

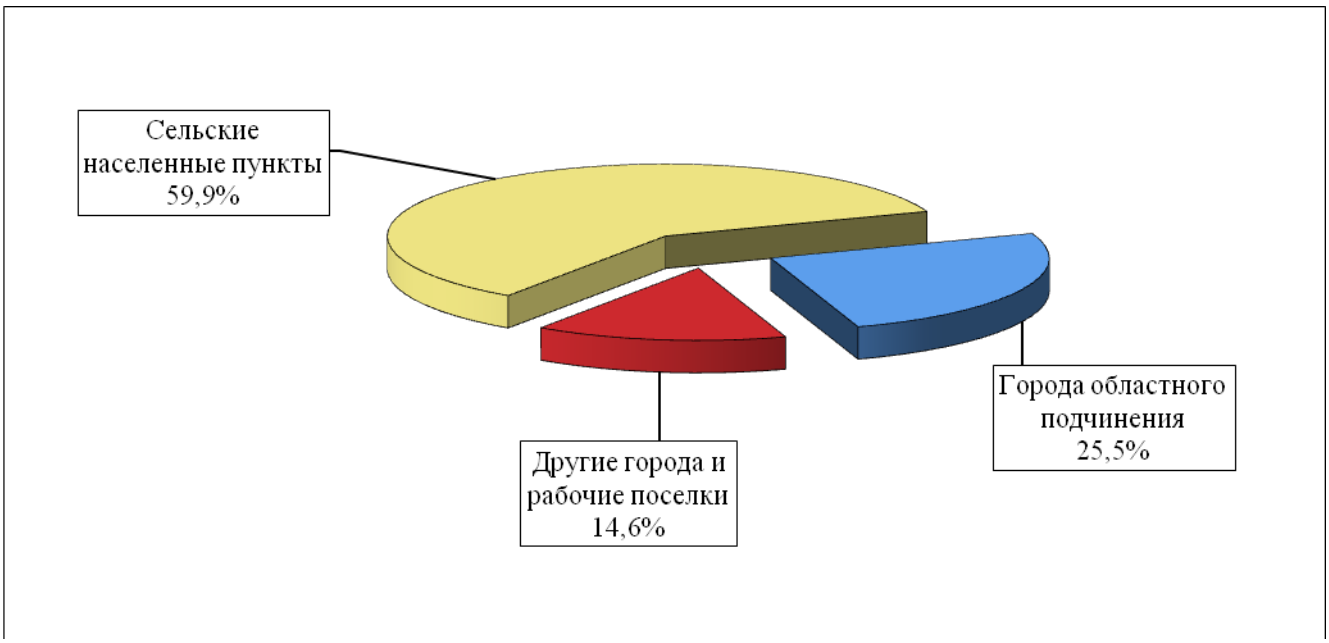

Рисунок 8 – Структура земель населенных пунктов по видам населенных пунктов

По городам районного значения отчет о наличии и использовании земель составляется отдельно по 5 городам: Балахна, Богородск, Городец, Кстово, Павлово. По другим городам в составе отчета соответствующего района.

Площадь земель городских населенных пунктов (городов, рабочих поселков) по сравнению с 2017 годом увеличилась на 2,5 тыс. га за счет включения земельных участков в границы населенных пунктов. И уменьшилась на 0,6 тыс. га в связи с изменением категории и вида административно-территориального образования городского населенного пункта рабочий поселок на сельский населенный пункт сельский поселок.

Общая площадь земель категории промышленности на 1 января 2019 года составляет 153,2 тыс.га. Площадь категории увеличилась на 0,3 га за счет перевода земель из категории земли сельскохозяйственного назначения в соответствии с распоряжениями Правительства Нижегородской области «О переводе земельных

участков из категории земли сельскохозяйственного назначения в категорию земли промышленности и иного назначения» по 8 районам области.

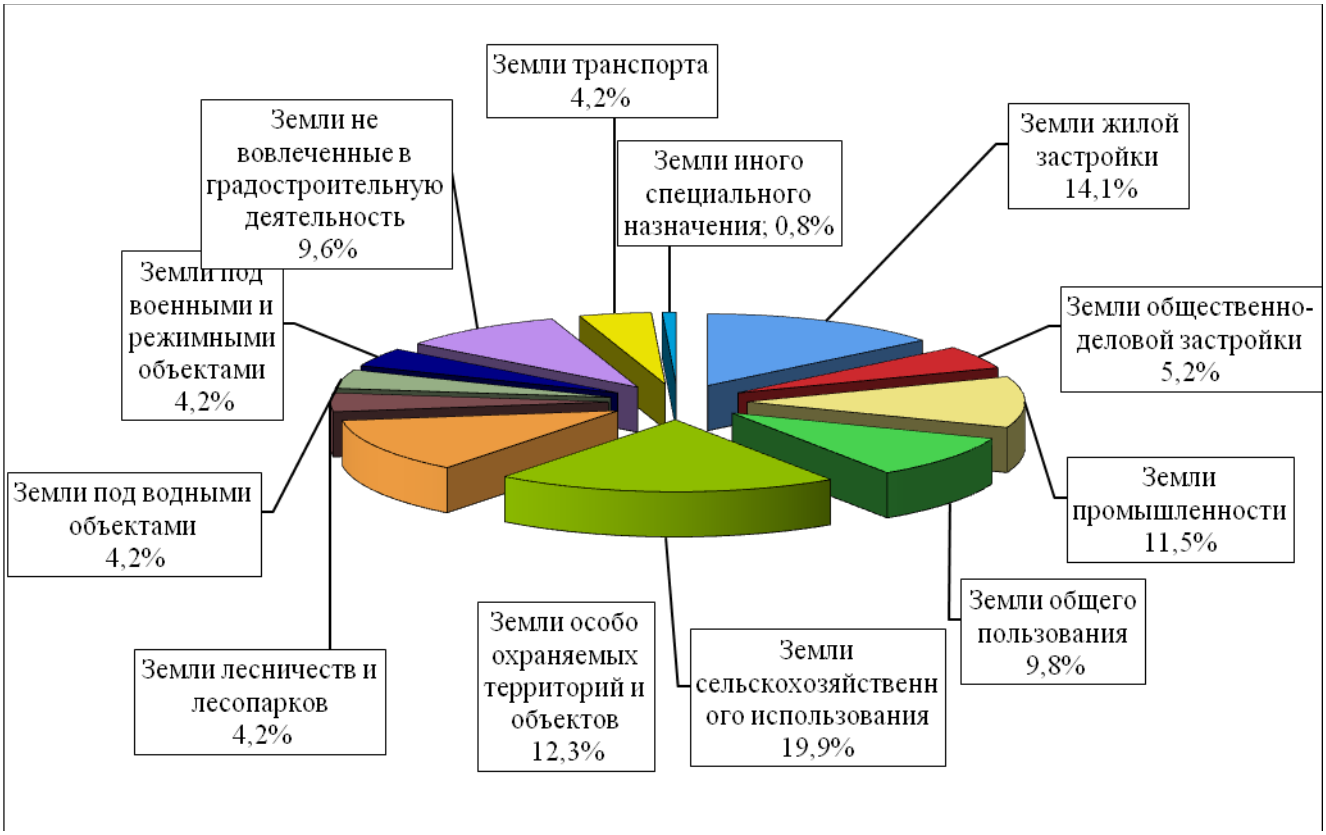

Рисунок 9 – Состав земель по видам использования в черте городских населенных пунктов

Площадь земель категории особо охраняемых территорий по состоянию на 1 января 2019 года составляет 49,6 тыс. га.

Категория земель особо охраняемых территорий и объектов в 2018 году не увеличилась. Основные площади земель данной категории представлены лесными землями – 43,0 тыс. га, что составляет 86,7 % от общей площади земель категории.

Главное место в системе особо охраняемых территорий в области занимает государственный природный заповедник «Керженский» площадью 46,8 тыс. га, расположенный на левом берегу р. Керженец, левобережном притоке р. Волги, на территории городских округов город областного значения Бор и город областного значения Семенов, в 70 км от областного центра г. Нижнего Новгорода.

В составе земель лесного фонда преобладают лесные земли (94,9 %), но имеются и сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы и пастбища), расположенные небольшими, мелкими участками среди леса, и используются в виде служебных наделов под огородничество, сенокошение и выпаса скота.

Земли водного фонда – прежде всего это земли под водными объектами. По состоянию на 1 января 2019 года в категории земель водного фонда учтено 100,9 тыс. га (1,3 % от общей площади земель в административных границах области), из которых под водой- 100,2 тыс.га.

На 1 января 2019 года площадь категории земли запаса составила 190,0 тыс. га, из которых сельскохозяйственные угодья занимают 110,8 тыс. га (58,3 % от площади земель запаса).

Уменьшение земель данной категории по сравнению с 2017 годом произошло на 0,6 тыс.га, за счет земельных участков, переведенных в категорию земли сельскохозяйственного назначения согласно распоряжениям органов местного самоуправления.

2.3 Структура и содержание земельного баланса региона. Составление земельного баланса на примере ООО Троицкое

Земельный баланс может составляться в двух формах: полной (детальной) и сокращенной. Полная форма земельного баланса предусматривает отражение всех путей движения каждого вида земель. Такой баланс напоминает шахматную таблицу. Сокращенный вариант земельного баланса не предусматривает детализации изменений видов земель в составе земельного фонда.[14]

Земельный баланс субъекта Российской Федерации получается путем свода земельных балансов районов (городов), входящих в границу субъекта Российской Федерации.

Отметим, что земельный баланс создается, в первую очередь, для обеспечения органов законодательной и исполнительной власти сведениями, необходимыми для реализации функций управления земельными ресурсами. Информационный потенциал этих материалов позволяет решать следующие задачи:

- выработка и корректировка социально-экономической политики в области земельных отношений;

- оценка стоимости земель и их налогового потенциала;

- прогнозирование масштаба, количественных результатов и доходов от видов экономической деятельности, в которых земля является главным ресурсом;

- расчет объемов капиталовложений на вовлечение новых земель в хозяйственный оборот, а также иную деятельность, направленную на повышением уровня эффективности использования и капитализации земельного фонда.

Кроме того, по мнению проф. Гальченко С.А., балансы земель должны быть инструментами организации профильных работ органов управления, которые ответственны за те или иные участи работ с объектами недвижимости. В первую очередь данные балансов могут быть использованы органами Росреестра:

---

[14]Приказ Росстата от 21.12.2011 № 503 "Об утверждении статистического инструментария для организации Минэкономразвития России федерального статистического наблюдения за осуществлением государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", Постановление Росстата от 28.06.2005 N 37 «Об утверждении статистического инструментария для организации Роснедвижимостью статистического наблюдения за земельными ресурсами»

- для качественной проверки данных об объектах недвижимости, выдаваемых Росреестром во исполнение государственных поручений тем или иным органам государственной власти или организациям;

- для составления базы данных справочных информационных материалов об объекта недвижимости для внешних потребителей.[15]

Данные земельного баланса могут также использоваться для:

- осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;

- установления причин, вызвавших нарушения, деградацию или загрязнение земельных угодий, и разработки мероприятий по их устранению;

- определения ущерба от деградации и загрязнения почв;

- предъявления исков в суд о возмещении ущерба в случаях, когда ухудшение земель собственников, владельцев или пользователей землей вызвано их деятельностью;

- организации работ при консервации, восстановлению и реабилитации деградированных и загрязненных почв и земель.

Информация, предоставляемая для подготовки земельного баланса, делится на два вида:

Агрегированная и всегда готовая к передаче потребителю (постоянная информация);

Агрегированная, подготавливаемая специально по индивидуальным запросам потребителей (переменная информация).

Постоянная информация делится на базовую семантическую, картографическую, о земельном рынке, о выполнении федеральных целевых программ.

Базовую семантическую информацию земельного баланса можно разбить на 4 составные части:

---

[15] Гальченко С.А. Формирование земельного баланса как инструмента эффективного управления земельными ресурсами// Аграрная Россия. 2008 №3.

Показатели правового режима земель – данные о границах и площадях административно-территориальных единиц, зон, земельных участков различного правового режима (по видам вещных прав на землю, по субъектам прав, по наличию зарегистрированных прав);

Показатели использования земель – данные о динамике целевого назначения, разрешенного использования земельных участков, установленных ограничений и обременений;

Показатели качественного состояния земель – данные об изменении плодородия земель сельскохозяйственного назначения, мелиоративного состояния земель, экологического состояния земель всех категорий, включая следующие негативные процессы: подтопление и затопление, переувлажнение, заболачивание, эрозия, засоление, загрязнение земель токсичными веществами, опустынивание, нарушенность земель, зарастание сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем, захламление земель промышленными и бытовыми отходами, вырубки и гари на землях лесного фонда, карст, сели, землетрясения и другие процессы; данные о рекультивации земель;

Показатели экономического состояния земель – данные о налогооблагаемой, рыночной, залоговой и нормативной стоимости земельных участков, ставок земельного налога и арендной платы.[16]

В приложениях Б, В представим распределение земельного фонда Нижегородской области по категориям земель и формам собственности (форма 22-1).

На территории региона преобладают земли лесного фонда, полностью находящие в государственной собственности.

В целом по данной экспликации видно, что разделение земель региона по формам собственности выглядит следующим образом:

---

[16] Базавлук В.А./ Земельные отношения и землеустройство : учебное пособие для вузов / В. А. Базавлук, А. В. Базавлук, С. В. Серяков; Национальный исследовательский Томский политехнический университет (ТПУ). — Томск: Изд-во ТПУ, 2012. — 245 с.: ил.. — Библиогр.: с. 241-245.



Рисунок 10 – Распределение земель Нижегородской области по формам собственности

В таблице 14 представлен баланс земель Нижегородской области, находящихся в государственной собственности (продолжение формы 22-1). Структура земель выглядит следующим образом:



Рисунок 11 – Распределение государственных земель Нижегородской области по уровням собственности

Таким образом, более 40% земель относятся к государственным, собственность на которые не разграничена. В основном это территории общего пользования.[17]

Далее представлен баланс земель, на которых расположены сельскохозяйственные угодья, находящиеся в пользовании, владении либо распоряжении граждан.

Таблица 13 – Наличие сельскохозяйственных угодий у граждан (объединений граждан), тыс. га

№№ п/п	Наименование хозяйствующих субъектов	Общ. S, га	Сельскохозяйственные угодья				
			всего	из них			
				пашня	залежь	многолетн. насаждения	корм. угодья
1	Крестьянские (фермерские) хозяйства	97,2	95,1	82,0	1,3		11,8
2	Граждане, имеющие личные подсобные хозяйства	153,1	144,3	128,4		8,1	7,8
3	Граждане, имеющие служебные наделы	0,6	0,6				0,6
4	Граждане и их коллективы по садоводству	27,0	23,0	0,4		22,6	
5	Граждане и их коллективы по огородничеству	6,5	6,5	6,5			
6	Граждане, имеющие дачи и их дачные объединения	6,8	6,7	6,1	0,2		0,4
7	Граждане, имеющие индивидуальные жилые дома и земельные участки для ИЖС гражданам и юр.лицам	23,1	19,0	16,1	0,2	1,9	0,8
8	Граждане и их коллективы по животноводству	2,4	2,3	0,3			2,0
9	Граждане, занимающиеся сенокошением и выпаса скота	179,9	175,3	6,6	2,3		166,4
10	Собственники земельных участков	270,3	268,3	229,2	16,9		22,2
11	Собственники земельных долей	251,9	248,7	125,9	22,1		100,7
12	Индивидуальные предприниматели, не образовавшие крестьянские (фермерские) хозяйства	23,0	22,7	20,6	0,1		2,0
	Всего	1041,	1012,	411,7	41,4	1,9	294,5

[17] Базавлук В.А./ Земельные отношения и землеустройство : учебное пособие для вузов / В. А. Базавлук, А. В. Базавлук, С. В. Серяков; Национальный исследовательский Томский политехнический университет (ТПУ). — Томск: Изд-во ТПУ, 2012. — 245 с.: ил.. — Библиогр.: с. 241-245.

		8	5				

Из данной таблицы видно, что преобладают площади угодий, находящихся в собственности граждан, а так же земельные доли.

Рациональное использование земельных ресурсов и иного недвижимого имущества невозможно без выявления и описания его качественных характеристик, определяющих ценность земельных ресурсов и иных объектов недвижимости как для его пользователей, так и для региона в целом.

Анализируя данные статистических отчетов о наличии и распределении земель в Нижегородской области за последние годы, можно прийти к выводу, что происходящие изменения достаточно незначительны.

По мнению доцента Нижегородской сельскохозяйственной академии А.В. Климовой, период последнего десятилетия характеризовался, в первую очередь, осуществлением работ по приведению в соответствие сведений государственного кадастра недвижимости лесному и земельному законодательству в отношении лесных участков, ранее предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование сельскохозяйственным организациям.

В сведения ЕГРН были внесены изменения относительно категории земель. Законодательную основу этим действиям также положило Распоряжение Правительства Нижегородской области «О переводе земельных участков из категории сельскохозяйственного назначения в категорию земель лесного фонда».

Изменений в других категориях земельного фонда за этот период были незначительными.

Представим прогноз изменений в преобладающих категориях земельного фонда Нижегородской области на период 2019-2028 гг. с применением для расчетов «способа наименьших квадратов» .

Как показывают прогнозные данные, при существующих темпах изменения площадей лесного фонда и земель с.-х. назначения, к 2028 году площадь сельскохозяйственных земель сократится на 832,9 тыс. га.

По прогнозу к 2028 году площадь земель лесного фонда возрастет на 900,9 га.

Таблица 14 – Прогноз изменения площадей земель с.-х. назначения Нижегородской области

Годы	№ года (x)	Фактическая площадь, тыс. га (y)	x^2	xy	Прогнозная площадь, тыс. га
2009	1	3590,1	1	3590,1	3700,4
2010	2	3579,9	4	7159,8	3617,1
2011	3	3589,8	9	10769,4	3533,8
2012	4	3591,4	16	14365,6	3450,5
2013	5	3590,2	25	17951	3367,2
2014	6	3168	36	19008	3283,9
2015	7	3059,7	49	21417,9	3200,6
2016	8	3032,7	64	24261,6	3117,4
2017	9	3028	81	27252	3034,1
2018	10	3000,7	100	30260	2950,8
Итого	55	33255,8	385	176035,4	
2019	11				2867,5
2020	12				2784,2
2021	13				2700,9
2022	14				2617,6
2023	15				2534,3
2024	16				2451,0
2025	17				2367,7
2026	18				2284,4
2027	19				2201,2
2028	20				2117,9

При сложившейся прогнозной ситуации на территории области необходимо проводить ряд мер:

– на законодательном уровне стремиться всячески сохранять и восстанавливать ценные земли с.-х. назначения;

– использовать увеличение площадей земель лесного фонда для более эффективного ведения лесного хозяйства, а также развивать такие отрасли как агротуризм, рыболовство, ландшафтная архитектура и т.д., так как Нижегородская область расположена в выгодной для ведения лесного и смежного с ним отраслей хозяйства природной зоне.

Таблица 15 – Прогноз изменения площадей земель лесного фонда Нижегородской области

Годы	№ года (x)	Фактическая площадь, тыс. га (y)	x^2	xy	Прогнозная площадь, тыс. га
2009	1	3115,2	1	3115,2	2995,5
2010	2	3115,5	4	6231,0	3085,6
2011	3	3115,5	9	9346,5	3175,7
2012	4	3120,7	16	12482,8	3265,8
2013	5	3122,9	25	15614,5	3355,9
2014	6	3567,4	36	21404,4	3446,0
2015	7	3691,4	49	25839,8	3536,1
2016	8	3718,8	64	29750,4	3626,2
2017	9	3720,4	81	33483,6	3716,3
2018	10	3742,1	100	37217,0	3806,4
Итого	55	34009,5	385	194485,2	
2019	11				3896,5
2020	12				3986,6
2021	13				4076,7
2022	14				4166,8
2023	15				4256,9
2024	16				4347,0
2025	17				4437,1
2026	18				4527,2
2027	19				4617,3
2028	20				4707,3

Проанализировав составление земельного баланса региона, рассмотрим методику составления земельного баланса на примере ООО Троицкое. Данная организация расположена в Княгининском районе Нижегородской области, основным видом деятельности которой является выращивание однолетних культур.

Пример земельного баланса организации в сокращенной форме представлен в приложении Г.

Результаты работы сельскохозяйственной организации во многом определяются качественным составом их земельного фонда, который характеризуется показателями структуры землепользования.

Структура земельного фонда – это удельный вес (доля) каждого вида земель в составе общей площади землепользования:

$$d_s = \frac{S}{\sum S} \cdot 100$$,

где

d_s– удельный вес каждого вида или группы земель,

S– площадь каждого вида земель, га;

$\sum S$ – общая площадь земельного фонда, га.[18]

При оценке структуры земельного фонда организации в первую очередь обращают внимание на долю сельскохозяйственных земель, как наиболее существенную часть земельной территории. В качестве исходной информации для расчета структуры земельного фонда могут быть взяты данные земельного баланса. При этом имеется возможность аналитического сравнения структуры землепользования на начало и конец периода (Приложение Д).

Сравнивая методику составления земельного баланса региона и земельного баланса организации, можно сделать вывод, что в первом случае особое место занимает информации о распределении земель по формам собственности, во втором же случае рассматривается исключительно структура земельного фонда.

[18] Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: учеб. пособие для вузов / П.2В. Кухтин, А. А. Левов, В. В. Лобанов. – СПб.: Питер, 2015. – 384 с.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля с древних времен имеет большое значение для человечества во всех сферах его деятельности. Одной из самых важнейших потребностей в России считаются земельные ресурсы, поскольку земля – объект национального богатства и источник природных благ. От того, кто и для каких целей использует землю, зависит благополучие каждого человека, экономическое развитие страны, а также экологическое равновесие.

Рациональное использование земельных ресурсов и иного недвижимого имущества невозможно без выявления и описания его качественных характеристик, определяющих ценность земельных ресурсов и иных объектов недвижимости как для его пользователей, так и для региона в целом.

В рамках проведенного исследования были достигнута основная цель – изучены правовые основы, принципы и порядок составления земельного баланса на примере Нижегородской области.

В результате составления земельного баланса было определено, что на территории региона преобладают земли лесного фонда, полностью находящиеся в государственной собственности. Также значительную площадь составляют земель сельскохозяйственного назначения.

При это выявлено, что более 40% земель относятся к государственным, собственность на которые не разграничена. Данные факт свидетельствует о фрагментарности учета земель и регистрации прав на них, что в целях рационального использования земельных ресурсов должно быть ликвидировано.

В данной дипломной работе был произведен анализ изменений земельного фонда Нижегородской области, в разрезе двух наибольших категорий земель региона. В результате расчетов были получены следующие результаты: к 2028 году площадь сельскохозяйственных земель предположительно сократится на 832,9 тыс. га, площадь земель лесного фонда возрастет на 900,9 га. Данный анализ также основан на материалах существующих земельных балансов за последнее десятилетие.

В результате работы были сформулированы следующие выводы:

Для повышения эффективности использования земель, в первую очередь сельскохозяйственных, качество которых является основополагающим, необходимо:

- создать полноценную информационную базу о состоянии земель в динамике на базе баланса земель;

- разработать систему нормативных документов и методику периодического уточнения данных реестра недвижимости и мониторинга земель;

- создать эффективную систему взаимодействия органов по предоставлению сведения о земельных участках;

- обеспечить систему страхования земельно-кадастровой и мониторинговой информации.

ГЛОССАРИЙ

№ п/п	Новое понятие	Содержание
1	**Государственный земельный надзор**	это обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, предпринимателями, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель
2	**Земельный баланс**	система земельно-отчетных документов, которая охватывает земельный фонд в пределах всех административно – территориальных единиц
3	**Земельный участок**	часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу
4	**Землевладельцы**	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения
5	**Землепользователи**	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования
6	**Землеустройство**	мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования земель
7	**Инвентаризация земель**	это учет и оценка земельных площадей с занесением полученных данных в единую государственную базу данных
8	**Кадастр недвижимости**	это систематизированный свод документальных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества, информация о субъектах прав на земельные участки
9	**Категории земель**	это система классификации всех территорий РФ, которая основана на их целевом назначении.
10	**Мониторинг земель**	это система наблюдения за состоянием земель с целью своевременного выявления изменений, их оценки, предотвращения и ликвидации последствий негативных процессов
11	**Оценочная зона**	это часть земель, однородных по целевому назначению, ввиду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.
12	**Правообладатели земельных участков**	собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;
13	**Сельскохозяйственные угодья**	земельные участки (массивы), планомерно и систематически используемые для производства сельскохозяйственной продукции
14	**Сервитут**	это постоянное или временное, публичное или частное, право ограниченного пользования чужим земельным участком

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

ВК РФ – Водный Кодекс Российской Федерации;

ГК РФ – Гражданский Кодекс Российской Федерации;

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;

ЗК РФ – Земельный Кодекс Российской Федерации;

РФ – Российская Федерация;

ФКП – Федеральная кадастровая палата.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст]: Федер. закон: часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ – М.: Инфра. М. – Юркнига, 2016. – 272 с.

3. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]:.// Российская газета. – 2015. – №2823.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации. // Российская газета. – 2004. – №3667.

5. Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости». [Электронный ресурс] Информационный портал Консультант-Плюс Режим доступа:http://www.consultant.ru – Загл. с экрана.

6. Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 №167 «О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами»;

7. Приказ Минэкономразвития России от 16.02.2017 №62 «О перечне сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и используемых для целей обновления единой электронной картографической основы»;

8. Приказ Росреестра от 30.12.2015 № П/690 "Об утверждении Перечня форм государственной и ведомственной статистической отчетности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, подлежащих сбору и обработке в 2016 году";

9. Приказ Росстата от 07.12.2018 № 726 "Об утверждении форм федерального статистического наблюдения с указаниями по их заполнению для организации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами";

10. Приказ Росстата от 21.12.2011 № 503 "Об утверждении статистического инструментария для организации Минэкономразвития России федерального статистического наблюдения за осуществлением государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", Постановление Росстата от 28.06.2005 N 37 "Об утверждении статистического инструментария для организации Роснедвижимостью статистического наблюдения за земельными ресурсами";

11. Постановление администрации Нижегородской области от 21 сентября 1998 г. № 240 "Об утверждении концепции управления земельными ресурсами в Нижегородской области";

12. Постановление Правительства Нижегородской области от 26 января 2017 г. № 29 "Об учете имущества, находящегося в государственной собственности Нижегородской области, и ведении реестра имущества, находящегося в государственной собственности Нижегородской области";

13. Закон Нижегородской области от 8 августа 2008 г. N 98-3 "Об особо охраняемых природных территориях в Нижегородской области" (с изменениями и дополнениями);

14. Распоряжение администрации Нижегородской области от 23 февраля 1999 г. № 241-р "Об утверждении Концепции управления собственностью в Нижегородской области";

15. Алексеева, Н.С. Землеустройство и землепользование : учебное пособие / Н.С. Алексеева ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. - Санкт-Петербург. : Издательство Политехнического университета, 2012. - 150 с. : ил., табл., схем. - Библиогр.: с. 131-134. - ISBN 978-5-7422-3517-0 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363018;

16. Базавлук В.А./ Земельные отношения и землеустройство : учебное пособие для вузов / В. А. Базавлук, А. В. Базавлук, С. В. Серяков; Национальный исследовательский Томский политехнический университет (ТПУ). — Томск: Изд-во ТПУ, 2012. — 245 с.: ил.. — Библиогр.: с. 241-245.

17. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр: В 6т. Т.3. Государственные регистрация и учет земель. - М.: КолосС, 2010. – С.600 (Учебники и учеб.пособия для студентов вузов);

18. Волков С. Н., Боголюбов С. А., Липски С. А. Экспертиза и надзор — важные и необходимые звенья землеустройства // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. N 2. с. 18–24.

19. Гальченко С.А. Формирование земельного баланса как инструмента эффективного управления земельными ресурсами//Аграрная Россия. 2008 №3;

20. Дрогицкая О.Р., Клестов М.А. Роль государственного кадастра недвижимости в системе управления земельными ресурсами городских поселений // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2014, №3

21. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость : учебное пособие / Д.А. Шевченко, А.В. Лошаков, С.В. Одинцов и др. ; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ставропольский государственный аграрный университет», Кафедра землеустройства и кадастра. - Ставрополь : Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 94 с. : ил. - Библиогр. в кн. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=485051

22. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: учеб. пособие для вузов / П.2В. Кухтин, А. А. Левов, В. В. Лобанов. – СПб.: Питер, 2015. – 384 с.

23. Маланина, Е.Н. Государственное управление земельным фондом Российской Федерации / Е.Н. Маланина, А.В. Цветков ; Частное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Омская юридическая академия». - Омск : Омская юридическая академия, 2013. - 108 с. - Библиогр. в кн. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=375161

24. Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ; АНО «Институт проблем экономического возрождения», ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский

государственный архитектурно-строительный университет», Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ), Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова. - 4-е изд., испр. - Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519

25. Сайт Публичная кадастровая карта– [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ (Дата обращения 25.05.2019).

26. Правовой календарь I квартала 2019 г. [Электронный ресурс] Информационный портал Консультант-Плюс[Режим доступа]: http://www.consultant.ru/ (Дата обращения 20.05.2019).

27. Сайт Министерства экологии и природных ресурсовНижегородской области – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mineco-nn.ru// (Дата обращения 28.05.2019).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А – Административно-территориальное деление Нижегородской области



Приложение Б. Распределение земельного фонда Нижегородской области по категориям земель и формам собственности

№№ п/п	Категории земель	МШ	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности
А	Б	В	1	2	3	4
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	01	3000,7	1473,5	152,5	1374,7
1.1	фонд перераспределения земель	02	213,9	0,0	0,0	213,9
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	03	425,9	53,3	8,3	364,3
2.1	городских населенных пунктов	04	170,7	26,5	7,2	137,0
2.2	сельских населенных пунктов	05	255,2	31,5	1,2	222,5
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	06	153,2	2,9	5,3	145,0
3.1	Земли промышленности	07	15,0	2,0	4,5	8,5
3.2	Земли энергетики	08	0,6	0,0	0,0	0,6
3.3	Земли транспорта, в том числе:	09	36,5	0,1	0,1	36,3
3.3.1	железнодорожного	10	16,5	0,0	0,0	16,5
3.3.2	автомобильного	11	18,5	0,2	0,1	18,2
3.3.3	морского, внутреннего водного	12	0,0	0,0	0,0	0,0
3.3.4	воздушного	13	0,2	0,0	0,0	0,2
3.3.5	трубопроводного	14	1,3	0,0	0,0	1,3
3.4	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	15	0,3	0,0	0,0	0,3
3.5	Земли для обеспечения космической деятельности	16	0,0	0,0	0,0	0,0
3.6	Земли обороны и безопасности	17	95,7	0,0	0,0	95,7
3.7	Земли иного специального назначения	18	5,1	1,1	0,3	3,7
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	19	49,6	0,1	0,1	49,4
4.1	Земли особо охраняемых природных территорий, в том числе:	20	46,8	0,1	0,1	46,6
4.1.1	земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов	21	5,8	0,1	0,1	5,6
4.2	Земли рекреационного назначения	22	1,8	0,1	0,1	1,6
4.3	Земли историко-культурного назначения	23	1,0	0,0	0,0	1,0
5	Земли лесного фонда	24	3742,1	0,0	0,0	3742,1
6	Земли водного фонда	25	100,9	0,0	0,0	100,9
7	Земли запаса	26	190,6	0,0	0,0	190,6
8	Итого земель в административных границах	27	7663,0	2248,4	163,3	5251,3
9	Из всех земель: земли природоохранного назначения	28	85,2	1,1	1,1	83,0
10	Из всех земель: особо ценные земли	29	0,8	0,7	0,0	0,1

Приложение В.Баланс земель Нижегородской области, находящихся в государственной собственности

№№ п/п	Категории земель	МШ	Общая площадь	В собственности РФ	В собственности субъекта РФ	В муниципальной собственности
А	Б	В	1	2	3	4
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	01	1374,7	157,2	8,4	146,2
1.1	фонд перераспределения земель	02	213,9			3,3
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	03	364,3	22,3	3,9	18,3
2.1	городских населенных пунктов	04	137,0	23,9	2,3	17,9
2.2	сельских населенных пунктов	05	222,5	1,7	0,6	1,4
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	06	145,0	96,3	10,4	0,7
3.1	Земли промышленности	07	8,5	2,2	0,1	0,1
3.2	Земли энергетики	08	0,6	0,2	0,1	0,1
3.3	Земли транспорта, в том числе:	09	36,3	18,7	10,2	0,1
3.3.1	железнодорожного	10	16,5	14,2		
3.3.2	автомобильного	11	18,2	2,1	10,7	
3.3.3	морского, внутреннего водного	12	0,0			
3.3.4	воздушного	13	0,2	0,1		
3.3.5	трубопроводного	14	1,3	0,2	0,2	0,1
3.4	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	15	0,3			
3.5	Земли для обеспечения космической деятельности	16	0,0			
3.6	Земли обороны и безопасности	17	95,7	94,4		0,1
3.7	Земли иного специального назначения	18	3,7	1,5	0,1	0,2
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	19	49,4	48,7	0,3	0,1
4.1	Земли особо охраняемых природных территорий, в том числе:	20	46,6	45,3	0,2	0,1
4.1.1	земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов	21	5,6	2,2	0,3	0,2
4.2	Земли рекреационного назначения	22	1,6	0,2	0,1	0,1
4.3	Земли историко-культурного назначения	23	1,0	0,8	0,1	
5	Земли лесного фонда	24	3742,1	3375,7	0,1	
6	Земли водного фонда	25	100,9	0,1		
7	Земли запаса	26	190,6			0,2
8	Итого земель в административных границах	27	5251,3	2817,3	27,2	167,9
9	Из всех земель: земли природоохранного назначения	28	83,0			
10	Из всех земель: особо ценные земли	29	0,1		0,1	

Приложение Г. Земельный баланс сельскохозяйственной организации ООО Троицкое (Княгининский район Нижегородской области)

Экспликация земель	Наличие на начало года	Поступило		Выбыло				Наличие на конец года
		Со стороны	Переведено из других земель	ИТОГО	На сторону	Переведено в другие земли	ИТОГО	
Сельскохозяйственные земли	3600	150	50	200	150	50	200	3500
В том числе:								
Пахотные	2600	150	50	200				2800
Залежные	100					50	50	50
Луговые	800				150		150	650
из них: улучшенные	300							300
естественные	500				150		150	350
под постоянными культурами	100							100
Несельскохозяйственные земли	300				20		20	280
В том числе:								
Лесные	50							50
под древесно-кустарниковой	50				10		10	40

растительностью								
под болотами	30							30
под водными объектами	70							70
под дорогами	40							40
под застройками	30							30
другие земли	30				10		10	20
Земельный фонд (всего)	3900	150	50	200	170	50	220	3880

Приложение Д

Структура землепользования в ООО Троицкое (Княгининский район Нижегородской области)

Экспликация земель	Земельный фонд			
	на начало года 2018		на конец года 2018	
	га	%	га	%
	So	do	S1	d1
Сельскохозяйственные земли	3600	92,3	3500	90,0
В том числе: пахотные	2600	66,7	2800	72,2
залежные	100	2,6	50	1,3
луговые	800	20,5	650	16,8
под постоянными культурами	100	2,6	100	2,6
Несельскохозяйственные земли	300	7,7	280	7,2
В том числе: лесные	50	1,3	50	1,3
под водными объектами	70	1,8	70	1,8
прочие земли	180	4,6	160	4,1
Земельный фонд (всего)	3900	100,0	3880	100,0