

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ**

**г. Улан-Удэ, 2011 год**

# СОДЕРЖАНИЕ

**доклада о состоянии и использовании земель**

**в Республике Бурятия за 2010 год.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВВЕДЕНИЕ**…………………………………………………………………………..   1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ В ЕГО СТРУКТУРЕ ……………………………………………………………….    1. **Распределение земель по категориям земель**………..……......................       1. Земли сельскохозяйственного назначения …………………………………       2. Земли населенных пунктов………………………………………………….       3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и земли иного специального назначения …..       4. Земли особо охраняемых территорий и объектов…………….……………       5. Земли лесного фонда………………………………………………………….       6. Земли водного фонда…………………………………………………………       7. Земли запаса…………………………………………………………………...    2. **Распределение земельного фонда по угодьям**…………………………..       1. Сельскохозяйственные угодья……………………………………………….       2. Земли под водными объектами, включая болота…………………………...       3. Земли застройки………………………………………………………………       4. Земли под дорогами………………………………………………………….       5. Земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью………….       6. Земли под оленьими пастбищами…………………………………………..       7. Прочие земли…………………………………………………………………    3. **Распределение земель в Республике Бурятия по формам собственности**………………………………………………………………………….       1. Распределение земель сельскохозяйственного назначения………………..       2. Распределение земель населенных пунктов………………………………..       3. Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения……………………………………………………       4. Распределение земель особо охраняемых территорий……………………       5. Распределение земель лесного фонда……………………………………….       6. Распределение земель водного фонда………………………………………       7. Распределение земель запаса……………………………………………….   **1.4. Использование земель производителями сельскохозяйственной продукции**………………………………………………………………….   * + 1. Земли, используемые предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции (распределение земель по угодьям, сведения о правах)…………………………………………………………..     2. Земли, используемые гражданами для производства сельскохозяйственной продукции (распределение земель по угодьям, сведения о правах)……………………………………………………………………………   **1.5. Сведения о землях, предоставленных различным группам землепользователей**…………………………………………………………………….  1.5.1. Предоставление земель гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного строительства …………………………………………………………………………………..   1. **ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧНИЕ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ**……………………………………….. 2. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ**…………………………………………………    1. **Государственный кадастр недвижимости**………………………………       1. Кадастровое деление территории кадастрового округа……………………       2. Организация ведения государственного кадастра недвижимости………       3. Проведение работ по верификации и нормализации баз данных в кадастровом округе …………………………………………………………………    2. **Государственный мониторинг земель и землеустройство** .....................       1. Выполнение работ по государственному мониторингу земель …………...       2. Землеустройство ……………………………………………………………..          1. Создание и ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства ……………………………….          2. Контроль за проведением землеустройства, осуществление экспертизы землеустроительной документации, исполнение обращений граждан и юридических лиц по вопросам проведения землеустройства …    3. **Государственный земельный контроль**…………………………………    4. **Государственная кадастровая оценка земель** .........................................       1. Результаты государственной кадастровой оценки………………………..          1. Земли сельскохозяйственного назначения…………………………….          2. Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений………          3. Земли населенных пунктов………………………………………………          4. Земли промышленности и иного специального назначения…………..          5. Земли особо охраняемых природных территорий и объектов…………          6. Земли лесного фонда……………………………………………………..       2. Определение кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, а также земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет текущих изменений…………………………………….       3. Анализ рассмотрения обращений по вопросам государственной кадастровой оценки земель………………………………………………………….       4. Поступление земельного налога за 2010 год……………………………….   **4. Земельный рынок в Республике Бурятия**………………. ………………..  4.1. Сделки по продаже государственных и муниципальных земель…………….  4.2. Сделки с землями граждан и юридических лиц (продажа, дарение, наследование, залог)……………………………………………………………………  4.3. Сделки по аренде и продаже прав аренды государственных и муниципальных земель………………………………………………………………………..  4.4**.** Цена земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений…………………………………………………………………………  **ПРИЛОЖЕНИЯ** …………………………………………………………………… | 5  7  7  9  12  14  16  17  19  20  21  21  25  26  26  26  26  27  27  29  31  32  33  33  33  33  34  34  37  38  38  43  46  46  46  47  49  50  50  53  54  54  55  59  60  61  62  63  63  63  64  64  65  66  68  69  71  73  74  75 |

# *Введение*

Республика Бурятия является составной частью восточно-сибирского экономического района Российской Федерации и занимает 8,5 % его территории или 35,1 млн. га.

На юге Бурятия граничит с Монголией, на западе с Республикой Тыва, на севере с Иркутской областью и на востоке с Забайкальским краем.

В республике 21 административный район, два города республиканского подчинения - г. Улан-Удэ, г. Северобайкальск, четыре города районного подчинения – г. Кяхта, г. Гусиноозерск, г. Бабушкин, г. Закаменск. Согласно Закону Республики Бурятия от 31 декабря 2004 года №985- III «Об установлении границ, образовании и наделении статусом муниципальных образований в Республике Бурятия», принятому Народным Хуралом Республики Бурятия 23 декабря 2004 года, территория республики состоит из 296 муниципальных образований, из них:

муниципальных районов – 21;

городских округов – 2;

городских поселений – 18;

сельских поселений – 255;

Статусом городского округа наделены муниципальные образования «Город Улан-Удэ», включающее поселки городского типа Заречный, Сокол, поселки Забайкальский, Исток, Солдатский, Степной, Тулунжа, поселок при станции Мостовой, и «Город Северобайкальск».

Статусом Муниципального района наделено 21 муниципальное образование.

Земельными участками на территории республики пользуются два хозяйства Забайкальского края на площади 2,0 тыс. га, одно хозяйство Республики Бурятия пользуется земельным участком площадью 0,4 тыс. га в Забайкальском крае.

Основная часть территории республики расположена в бассейне озера Байкал. Уникальность озера Байкал, представляющего мировую ценность, требует всестороннего учета и анализа особенностей использования земельных ресурсов региона.

Территория республики находится в переходной зоне от таежных пространств Восточной Сибири к степным районам Монголии. В бассейне оз. Байкал существуют как горные (хребты), так и равнинные (речные долины и межгорные понижения) типы рельефа. Характерной особенностью рельефа является многократное чередование невысоких хребтов и межгорных впадин, ориентированных с юго-запада на северо-восток. Некоторые хребты вытянуты в субширотном направлении.

Горы расположены в высотном поясе от 800 до 1300 м. над уровнем моря и лишь некоторые хребты и отдельные вершины достигают высоты свыше 3000 м. Рельеф хребтов характеризуется сочетанием плоских округлых вершин и крутых обычно асимметричных склонов.

Равнинные участки расположены в понижениях и долинах крупных рек на абсолютных высотах от 450 до 600 м.

Горный характер рельефа на преобладающей части республики обуславливает резко-континентальный режим климата. Устойчивый зимний антициклон создает низкие температуры и преобладание спокойной ясной погоды. Весной, когда быстрое нагревание монгольских степей ведет к резкому понижению давления, над степями проносятся потоки сухого холодного воздуха. В основных чертах климат характеризуется длинной холодной, малоснежной зимой, короткой засушливой и ветреной весной, жарким и влажным во второй половине летом, прохладной, часто ясной осенью. Среднесуточная температура января равна -23-28о, но в отдельные годы опускается до -47-54о, средняя температура воздуха в июле +17-18оС, абсолютный максимум +36-38 о.

При общем небольшом количестве осадков (200-350 мм) их распределение крайне неравномерно. Засушливый период длится с весны до начала июля. А в июле-августе осадков выпадает 42-58 % от годовой суммы, в отдельные годы – 80 %.

Еще одной особенностью климата является большая продолжительность солнечного сияния. По этому показателю республика не уступает южным районам европейской части России. Прямая солнечная радиация составляет в среднем 60-65 % от общей суммы солнечной энергии.

Почвенный покров отмечается большим разнообразием. Благодаря специфике расположения территории и большому разнообразию климатических условий бассейна оз. Байкал, в составе почвенного покрова существуют почвы от горно-тундровых мерзлотных до пустынных крайнеаридных. Доминирующими комбинациями являются различные варианты серых лесных и дерновых серых лесных многогумусных глеевых почв с черноземами, каштановыми и дерновыми таежными слабонасыщенными и насыщенными почвами.

1. ***Земельный фонд и изменения в его структуре***

***1.1. Распределение земельного фонда Республики Бурятия***

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Республики Бурятия по состоянию на 1 января 2011 года составляет 35133,4 тыс. га. Распределение и изменение общих площадей категорий земель характеризуется данными, приведенными в таблице 1.1.

В площадях категорий земель за отчетный год произошли изменения, которые связаны с проводимыми в республике земельными преобразованиями, предоставлением земель для юридических и физических лиц, уточнениями по материалам съемок, корректировок и инвентаризации земель. Следует отметить, что правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законом Республики Бурятия «О земле». Указанные изменения и преобразования осуществлялись на основании решений и постановлений Правительства Российской Федерации, решений и постановлений республиканских, районных, городских и местных органов власти.

Особое место в процессе перевода земель и земельных участков из одной категории в другую в настоящее время занимает вопрос приведения состава земель определенной категории в соответствии с действующим законодательством, так как состав земель и порядок государственного учета земель в разные периоды времени менялись соответственно потребностям государственного управления. В период, когда земельный фонд был объектом исключительно государственной собственности и хозяйственного использования, учет земель осуществлялся по фактическому использованию и носил ведомственный характер. Законодательно установленный новый порядок ведения государственного кадастра недвижимости обусловил изменение порядка государственного статистического учета земельного фонда территориальных образований, в соответствии с которым определяющими условиями отнесения сформированного земельного участка к определенной категории в статистическом отчете о наличии, и распределении земель стало отражение сведений о категории земель в качестве характеристики земельного участка в государственном кадастре недвижимости. При формировании свода сведений обо всех землях в границах территорий в общую площадь земель каждой из категорий земельного фонда не включаются площади земель, предоставленные в срочное пользование (аренду, безвозмездное срочное пользование или долгосрочное пользование) из иных категорий.

При использовании статистических данных следует учитывать, что сведения о наличии и распределении земель по категориям сформированы в соответствии с фактическим правовым состоянием земель, то есть согласно действующим на отчетную дату документам, устанавливающим или удостоверяющим право на землю и определяющим соответствующие характеристики земель. При этом очевидно, что правовое положение части земель не соответствует законодательно установленным нормам. В отношении этих земель необходимо действие компетентных органов власти, заключающееся в издании соответствующих актов (об установлении категории земель или переводе земель из одной категории в другую, прекращении действия права на землю) и в отдельных случаях в инициативах, связанных с формированием и кадастровым учетом земельных участков.

Изменениям за 2010 год подверглись в основном категории земель лесного фонда, земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса. По землям категории населенных пунктов, землям промышленности и иного специального назначения, землям водного фонда изменения незначительны. По категории земель особо охраняемых территорий и объектов изменений за отчетный период не было.

Земли лесного фонда – 76,7 %

Земли

запаса – 1,7 %

Земли населенных пунктов – 0,4 %

Земли

промышленности –1,4 %



Земли особо охраняемых территорий – 6,1 %

Земли водного фонда – 6,1 %

Земли сельскохозяйственного назначения –7,6 %

Рис. .1. Распределение земельного фонда Республики Бурятия по категориям на 1 января 2011 г.

##### Таблица 1.1

**Изменения земельного фонда Республики Бурятия**

**на 1 января 2011 г.**

тыс. га

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| NN  пп | Категории земель | Г о д ы | | Изменения 2010 г. к  2009 г. |
| 2009 | 2010 |
| 1 | 2 | 4 |  | 5 |
| 1.  2.  3.  4.  5.  6.  7. | Земли сельскохозяйственного назначения  Земли населенных пунктов  Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения  Земли особо охраняемых территорий и объектов  Земли лесного фонда  Земли водного фонда  Земли запаса | 3709,7  145,7  492,6  2137,1  25720,1  2124,6  803,6 | 2676,4  146,0  492,7  2137,1  26943,2  2125,0  613,0 | -1033,3  0,3  0,1  1223,1  0,4  -190,6 |
|  | И Т О Г О: | 35 133,4 | 35 133,4 | - |

* + 1. *Земли сельскохозяйственного назначения*

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, предназначенные и предоставленные для нужд сельского хозяйства, за чертой населенных пунктов. Земли данной категории, выступающие как основное средство производства продуктов питания, кормов для скота, сырья, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их количества, предотвращение негативных воздействий на них и повышение плодородия почв. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью защитного значения, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения представляются сельскохозяйственным предприятиям, организациям для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота, а также родовым общинам и казачьим обществам.

Таблица 1.2

**Структура категории земель сельскохозяйственного назначения**

тыс. га

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | Наименование угодий | Г о д ы | | Изменения  2010 г. к 2009 г.,  (+,-) |
| 2009 г. | 2010 г. |
| 1  2  3  4  5  6  7  8  9  10 | Сельскохозяйственные угодья – всего   * Пашня * Залежь * многолетние насаждения * кормовые угодья   Под лесами  Древесно-кустарниковая растительность  Под водными объектами  Болота  Под дорогами  Земли застройки  Нарушенные земли  Прочие  В стадии мелиоративного освоения | 2142,2  698,6  44,8  6,4  1392,4  1090,0  154,3  45,7  72,3  18,7  12,8  1,3  170,6  1,8 | 2141,6  698,6  44,9  6,5  1391,6  57,3  154,3  45,7  72,3  18,7  12,8  1,3  170,6  1,8 | -0,6  -  0,1  0,1  -0,8  -1032,7  -  -  -  -  -  -  -  - |
|  | Итого | 3709,7 | 2676,4 | -1033,3 |

На 1 января 2011 года площадь данной категории в составе земель Республики Бурятия составила 2676,4 тыс. га или 7,6 % (табл.1.2). По сравнению с 2009 годом площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 1033,3 тыс.га. Уменьшение произошло за счет перевода в категорию земель населенных пунктов (0,3 тыс. га) и категорию земель промышленности (0,3 тыс. га) (основание – распоряжения Правительства Республики Бурятия № 319-р от 24.09.2010г., №194-р от 02.04.2010 г. по Тарбагатайскому району; № 446-р от 14.07.2010г.; № 180-р от 31.03.2010г.; № 137-р от 17.03.2010г., №67-р от 18.02.2010 г., №281-р от 05.05.2010 г., ;140-р от 17.03.2010 г., №178-р от 31.03.2010 г., №699-р от 16.12.2009 г., №701-р от 16,12.2009 г., №674-р от 10.12.2009 г., №6-р от 18.01.2010 г., №4-р от 18.01.2010 г., №65-р от 18.02.2010 г., №481-р от 14.09.2009 г., №703-р от 17.12.2009 г. по Кабанскому району; №66-р от 18.02.2010 г., №106-р от 04.03.2010 г., №282-р от 05.05.2010 г., №278-р от 05.05.2010 г., №100-р от 02.03.2010 г., №64-р от 18.02.2010 г., №101-р от 02.03.2010 г., №496-р от 05.08.2010 г., №507-р от 10.08.2010 г., №139-р от 17.03.2010 г., №623-р от 25.11.2009 г., №323-р от 24.05.2010 г., №68-р от 18.02.2010 г., №322-р от 24.05.2010 г., №321-р от 24.05.2010 г., №7-р от 18.01.2010 г., №444-р от 14.06.2010 г., №671-р от 10.12.2009 г., №665-р от 09.12.2009 г., №667-р от 09.12.2009 г., №141-р от 17.03.2010 г. по Иволгинскому району; №443-р от 14.07.2010 г. по Бичурскому району; №48-р от 05.02.2010 г., №346-р от 13.07.2009 г., №607-р от 17.09.2010 г. по Заиграевскому району; №98-р от 02.03.2010 г. по Баргузинскому району; №317-р от 24.05.2010 г., №577-р от 31.08.2010 г. по Селенгинскому району; №707-р от 02.11.2010 г. по Курумканскому району; №422-р от 05.07.2010 г. по Еравнинскому району), а также включения лесных земель, ранее находившихся в ведении сельскохозяйственных предприятий в категорию земель лесного фонда в соответствии со сведениями Единого государственного реестра прав и государственного кадастра недвижимости (1032,7 тыс. га).

В структуре категории земель сельскохозяйственного назначения наибольшую площадь занимают сельскохозяйственные угодья - 2141,6 тыс. га (80%), из них пашня – 698,3 тыс. га, многолетние насаждения 6,5 тыс. га, залежи – 44,9 тыс. га, кормовые угодья – 1391,9 тыс. га. Наибольший процент наличия земель сельскохозяйственного назначения к общей площади по районам приходится на Бичурский (23,3%), Джидинский (45,2%), Селенгинский (32,7%), Кяхтинский (31,9%), Мухоршибирский (50,4%), Тарбагатайский (24,5%), Иволгинский (30,3%) районы.

В составе категории земель сельскохозяйственного назначения присутствуют и неиспользуемые земли. В первую очередь это относится к землям, переданным в ведение сельских и поселковых администраций и расположенным за чертой населенных пунктов. Эти земли, изъятые у бывших сельскохозяйственных предприятий на начальном этапе их реформирования, по большей части не используются или используются без оформления соответствующих документов. Сюда вошли также невостребованные земельные доли ликвидированных хозяйств. Земли сельскохозяйственного назначения состоят из сельскохозяйственных и не сельскохозяйственных угодий.

Площадь земель несельскохозяйственных угодий в структуре категории земель сельскохозяйственного назначения составила 534,8 тыс. га (20%). Это земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными древесно-кустарниковыми насаждениями, замкнутыми водоемами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства.

Земельный кодекс Российской Федерации установил, что в составе земель сельскохозяйственного назначения в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства создается фонд перераспределения земель. Формирование фонда перераспределения земель осуществляется за счет земельных участков сельскохозяйственного назначения, свободных от обременения правами юридических и физических лиц. Основанием включения земельных участков в фонд перераспределения в 2010 году являлось решение органа местного самоуправления о переводе земель сельскохозяйственного назначения в фонд в случае добровольного отказа от земельного участка. Массовый характер получила передача земельных участков в установленном порядке в фонд при ликвидации сельскохозяйственных предприятий. По состоянию на отчетную дату правовой режим земель фонда перераспределения не урегулирован специальными нормативными актами, содержащими, в том числе порядки зачисления, предоставления и исключения земельных участков (земель) из фонда перераспределения.

Площадь фонда перераспределения земель в 2010 году по республике составила 310,1 тыс. га (табл. 1.3). В сравнении с 2009 годом площадь фонда перераспределения уменьшилась на 292,3 тыс. га в основном за счет перевода лесных площадей, ранее находившихся в ведении сельскохозяйственных предприятий, в земли категории лесного фонда.

Таблица 1.3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Сведения о фонде перераспределения земель в Республике Бурятия на землях сельскохозяйственного назначения (2009-2010 годы.)** | | | | | | | | |
|  | | | | | | | (тыс. га) | |
| № п/п | Состав земель | 2009 год | | 2010 год | | 2010 г. к 2009 г., (+/-) | | |
| Всего | в том числе земли фонда перераспределения | Всего | в том числе земли фонда перераспределения | Всего | | в том числе земли фонда перераспределения |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | 8 |
| 1 | Земли категории сельскохозяйственного назначения, из них: | 3709,7 | 602,4 | 2676,4 | 310,1 | -1033,3 | | -292,3 |
| 2 | сельскохозяйственные угодья | 2142,2 | 183,3 | 2141,6 | 182,9 | -0,6 | | -0,4 |

*1.1.2. Земли населенных пунктов.*

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития, населенных пунктов. В категорию земель населенных пунктов включены земли, расположенные в пределах городской и поселковой черты, а также черты сельских населенных пунктов. Границы населенных пунктов представляют собой внешние границы земель, которая устанавливается на основании градостроительной и землеустроительной документации и утверждается органами государственной власти.

Общая площадь этой категории 146,0 тыс. га или 0,4 % от общей площади республики. Наибольшую площадь в структуре угодий занимают сельскохозяйственные угодья – 49,3тыс. га (33,8%) ,застроенные территории – 45,2 тыс. га (30,9%) (табл. 3). В течение года продолжились работы по уточнению границ населенных пунктов, по мере проведения инвентаризации земель корректируются сведения о площадях территорий городов и поселков. Процесс упорядочения формирования данной категории земель осложняется в силу того, что до настоящего времени фактически у всех населенных пунктов отсутствует установленная граница. Ее отсутствие препятствует в более точном и правильном рассмотрении вопросов о предоставлении земельных участков юридическим лицам и гражданам, а также отсутствие более точного и качественного учета площади фактически занимаемой населенными пунктами.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации все населенные пункты подразделяются на городские и сельские. К городским населенным пунктам относятся города и поселки. На 1 января 2011 года их общая площадь в Республике Бурятия составила 76,6 тыс.га. К сельским относятся села, станицы, деревни, хутора, улусы и иные поселения, которыми в целом по республике занято 69,4 тыс.га. За истекший год площадь земель этой категории увеличилась на 0,3 тыс. га за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов.

Земли населенных пунктов делятся в соответствии с градостроительными регламентами на территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных объектов и иные территориальные зоны. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами.

Уточнение площадей по видам использования земель на территории населенных пунктов осуществлялось по результатам кадастровых работ в процессе мероприятий по разграничению земель государственной собственности и внесению в установленном порядке сведений о земельных участках в государственный кадастр недвижимости.

Структура земель в границах населенных пунктов представлена в таблице 1.4.

Таблица 1.4

**Структура земель в черте населенных пунктов**

(тыс. га)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование угодий | Г о д ы | | Изменения  2010 г. к 2009 г.,  (+,-) |
| 2009 г. | 2010 г. |
| 1  2  3  4  5  6  7  8  9  10 | Сельскохозяйственные угодья – всего   * пашня * залежь * многолетние насаждения * кормовые угодья   Под лесами  Древесно-кустарниковая растительность  Под водными объектами  Болота  Под дорогами  Земли застройки  Нарушенные земли  Прочие  В стадии мелиоративного освоения | 49,2  18  0,2  1,6  29,4  29,3  1,3  2,7  0,8  11,7  44,7  0,3  5,7  - | 49,3  18,2  0,2  1,5  29,4  29,3  1,1  2,7  0,8  11,7  45,2  0,3  5,6  - | 0,1  0,2  -  -0,1  -  -  -0,2  -  -  -  0,5  -0,1 |
|  | Итого | 145,7 | 146,0 | 0,3 |

* + 1. *Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.*

Земли данной категории земель расположены за границами населенных пунктов и занимают площадь 492,7 тыс. га или 1,4 % от общей площади земельного фонда (табл. 1.5). Только под землями обороны находится 442,8 тыс. га. Наибольшие площади занимают объекты промышленности расположенные в Селенгинском, Кабанском, Заиграевском, Еравнинском районах. Предприятиям добывающей и перерабатывающей промышленности, энергетики, земельные участки предоставляются для размещения на них производственных и административных зданий и сооружений, линий передач, подъездных путей и других объектов.

К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного, речного, и морского транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию объектов транспорта. Автомобильный транспорт занимает 13,9 тыс. га, значительная площадь находится под автодорогами федерального значения – Иркутск-Чита, Улан-Удэ-Кяхта, Култук-Монды. Железнодорожный транспорт занимает 11,7 тыс. га, в основном это земли находящиеся в полосе отвода Восточно-Сибирской железной дорогой в Джидинском, Заиграевском, Иволгинском, Кабанском, Кяхтинском, Муйском, Прибайкальском, Северо-Байкальском, Селенгинском, Тарбагатайском районах. Воздушный транспорт занимает 0,1 тыс.га.

Площадь земель иного назначения, отнесенных к данной категории, составила 4,7 тыс.га. Эти земли представлены участками, выделенными мелким организациям, автозаправочным станциям, объектам энергетики и т.п. Таким образом, к землям иного назначения относят предоставленные для различных целей земельные участки, не учтенные в других категориях.

В структуре угодий, вошедших в состав данной категории, преобладают земли, покрытые лесом, 416,8 тыс. га (84,2%) .Сельскохозяйственные угодья занимают площадь в 1,2 тыс. га (0,2%), из которых 0,5 тыс. га приходится на земли транспорта, 0,7 тыс. га на земли промышленности и иного специального назначения. Сельскохозяйственные угодья, расположенные в полосе отвода железных дорог, занимают 0,5 тыс. га. Эти земли могут предоставляться в виде служебных наделов для огородничества и выпаса скота.



Земли обороны и безопасности – 442,8 тыс. га

Земли

Связи, радиовещания, телевидения, информатики – 0,4 тыс. га

Земли иного специального назначения – 4,7 тыс. га

Земли промышленности – 18,9 тыс. га

Земли энергетики – 0,2 тыс. га

Земли транспорта – 25,7 тыс. га

Рис. 1.2. Структура земель промышленности и иного специального назначения.

В 2010 году по сравнению с предшествующим годом площадь земель данной категории увеличилась в целом на 0,1 тыс. га: увеличение на 0,3 тыс. га за счет земель сельскохозяйственного назначения (распоряжения Правительства Республики Бурятия №346-р от 13.07.2009 г., №607-р от 17.09.2010 г. по Заиграевскому району; №671-р от 10.12.2009 г., №665-р от 09.12.2009 г., №667-р от 09.12.2009 г., №141-р от 17.03.2010 г., №444-р от 14.07.2010 г. по Иволгинскому району; №98-р от 02.03.2010 г. по Баргузинскому району; №317-р от 24.05.2010 г., №577-р от 17.09.2010 г. по Селенгинскому району; №194-р от 02.04.2010 г. по Тарбагатайскому району; №422-р от 05.07.2010 г. по Еравнинскому району; №707-р от 02.11.2010 г. по Курумканскому району; №703-р от 17.12.2009 г. по Кабанскому району); на 0,2 тыс. га за счет земель запаса; за счет земель лесного фонда для реконструкции автодороги по Прибайкальскому району, основание – Распоряжение Правительства РФ № 592-р от 30.04.2008г, а также уменьшение на 0,4 тыс. га за счет земельных участков, переведенных в категорию земель водного фонда – постановление МО «Кабанский район» от 09.04.2010 г. №760.

Структура земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения представлена в таблице 1.5.

Таблица 1.5

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

тыс. га

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Структура земель | Годы | | Изменения  2010 г. к 2009 г., **(+,-)** |
| 2009 г. | 2010 г. |
| 1 | Промышленные предприятия | 19,0 | 18,9 | -0,1 |
| 2 | Автомобильный транспорт | 13,9 | 13,9 | - |
| 3 | Железнодорожный транспорт | 11,7 | 11,7 | - |
| 4 | Воздушный транспорт | 0,1 | 0,1 | - |
| 5 | Связь | 0,4 | 0,4 | - |
| 6 | Земли энергетики | 0,2 | 0,2 | - |
| 7 | Земли обороны | 442,8 | 442,8 | - |
| 8 | Иного назначения | 4,5 | 4,7 | 0,2 |
|  | Итого | 492,6 | 492,7 | 0,1 |

1.1.4. *Земли особо охраняемых территорий и объектов*

В соответствии с действующим законодательством к особо охраняемым территориям относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

В состав земель данной категории входят особо охраняемые природные территории, занимаемые государственными природными заповедниками, национальными и природными парками, государственными природными заказниками, памятники природы, дендрологическими парками, ботаническими садами, лечебно-оздоровительными местностями и курортами. Кроме природных территорий, в категорию земель входят земельные участки, занятые объектами физической культуры и спорта, отдыха и туризма, памятниками истории и культуры. Для этой категории земель установлен режим особой охраны. В целях обеспечения их сохранности они изымаются из хозяйственного использования полностью или частично. Правовой режим земельных участков, отнесенных к данной категории, зависит от правового режима территорий, на которых они находятся, или объектов, которые на них располагаются.

Общая площадь земель, отнесенных к этой категории, на 1 января 2011 года осталась без изменений.

Структура особо охраняемых природных территорий в Республике Бурятия представлена тремя государственными природными заповедниками - Байкальский, Джергинский, Баргузинский , двумя национальными парками - Тункинский и Забайкальский, тремя государственными природными заповедниками федерального значения – Кабанский, Фролихинский, Алтачейский, тринадцатью заказниками регионального значения, а также рекреационными и лечебно-оздоровительными местностями. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают в республике 2137,1 тыс. га или 6,1 % (табл.1.6). Наибольшая площадь в структуре угодий этой категории находится под лесами – 1473,3 тыс. га. Государственные природные заповедники расположены в пяти районах: Баргузинский - в Северо-Байкальском районе площадью 374,3 тыс. га, Джергинский - в Курумканском районе – 238,1 тыс. га, Байкальский - в Селенгинском, Кабанском и Джидинском районах – 165,7 тыс. га. В Республике Бурятия также расположено 2 национальных парка: Тункинский площадью 1088,2 тыс. га и Забайкальский – 268,9 тыс. га. Земли оздоровительного и рекреационного назначения занимают 1,8 тыс. га, в основном на территориях, прилегающих к оз. Байкал.

Таблица 1.6

Структура земель особо охраняемых территорий и объектов

(тыс. га)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Структура земель | Всего | В процентах от общей площади категории |
| 1 | 2 | 3 |
| Всего | 2137,1 | 100,0 |
| Сельскохозяйственные угодья – всего | 41,7 | 2,0 |
| в т.ч. пашня | 0,2 |  |
| сенокосы | 1,2 |  |
| пастбища | 40,3 |  |
| Под лесами, кустарниками | 1473,3 | 68,9 |
| Болота | 29,6 | 1,4 |
| Под водными объектами | 74,6 | 3,5 |
| Под дорогами, застроенные территории | 3,3 | 0,1 |
| Прочие | 514,6 | 24,1 |

В целях совершенствования региональной нормативно-правовой базы по ООПТ был принят и вступил в силу с 1 июля 2006г. Закон Республики Бурятия от 29.12.2005г. № 1438-III «Об особо охраняемых природных территориях Республики Бурятия», регулирующий отношения в области организации, охраны и использования ООПТ Республики Бурятия. В соответствии с этим законом утверждены и вступили в силу «Порядок организации ООПТ регионального и местного значений на территории Республики Бурятия» (постановление Правительства РБ от 11.07.2006г. №213) и «Порядок охраны ООПТ регионального значения Республики Бурятия» (постановление Правительства РБ от 21.12.2006г. № 408).

*1.1.5. Земли лесного фонда*

В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации, к данной категории относятся лесные и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, питомники и т.п.). К землям, не покрытым лесной растительностью, отнесены земли, предназначенные для обслуживания лесного хозяйства (просеки, дороги и др.). В состав земель лесного фонда не включены леса, учтенные в других категориях, непосредственными фондодержателями лесного фонда являются лесхозы и лесничества, за которыми закрепляются определенные участки лесного фонда с целью осуществления конкретной деятельности, включая лесные земли, переданные в аренду или срочное пользование другим землепользователям.

Не лесные земли лесного фонда, временно не используемые для ведения лесного хозяйства, могут передаваться в аренду для осуществления сельскохозяйственного производства. Сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда представлены мелкими, вкрапленными среди леса контурами, используемыми под возделывание огородов, сенокошение и выпас скота.

На 1 января 2011 года площадь земель лесного фонда составила 26943,2 тыс. га (76,7 %). В таких районах как Баунтовский, Еравнинский, Закаменский, Курумканский, Муйский, Окинский, Прибайкальский, Северо-Байкальский на земли лесного фонда приходится более 80 % занимаемой территории.

Территория Республики Бурятия является традиционным охотхозяйственным регионом России, где заготавливается пушнина, мясо диких животных, водоплавающая и боровая дичь. Наиболее продуктивны лесные массивы темнохвойной тайги с примесью кедра и кедровые насаждения. В соответствии с экономическим, экологическим и специальным значением лесов, их местоположением и выполняемыми ими функциями леса Республики Бурятия распределены по группам.

В отчетном году площадь этой категории земель по сравнению с 2009 годом увеличилась на 1223,1 тыс. га в связи с включение лесных земель, ранее находившихся в ведении сельскохозяйственных предприятий в категорию лесного фонда.

Данные о распределении земель лесного фонда по угодьям представлены в таблице 1.7.

Таблица 1.7

**Структура земель лесного фонда**

тыс. га

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование угодий | Г о д ы | | Изменения  2010 г. к 2009 г.,(+/-) |
| 2009 г. | 2010 г. |
| 1  2  3  4  5  6  7  8 | Сельскохозяйственные угодья – всего   * пашня * залежь * кормовые угодья   Под лесами  Древесно-кустарниковая растительность  Под водными объектами  Болота  Под дорогами  Земли застройки  Нарушенные земли  Прочие | 535,7  10,2  2,6  522,9  20429,4  0,3  196  289,9  24,9  1,2  0,6  4242,1 | 536,7  10,1  2,5  524,1  21656,7  0,3  196,1  289,5  26,3  1,2  0,4  4236,0 | 1,0  -0,1  -0,1  1,2  1227,3  -  0,1  -0,4  1,4  -  -0,2  -6,1 |
|  | Итого | 25720,1 | 26943,2 | 1223,1 |

* + 1. *Земли водного фонда.*

Земельным кодексом Российской Федерации установлено, что к землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

В учете земель водного фонда – это, прежде всего водопокрытые земли, занятые в основном поверхностными водными объектами, и расположенные за границами населенных пунктов. Именно эти земли в первую очередь подлежат переводу из других категорий в категорию земель водного фонда.

Республика Бурятия располагает богатыми водными ресурсами. Ее территория характеризуется сравнительно развитой гидрографической сетью. По состоянию на 1 января 2011 года водный фонд составляет 2125,0 тыс. га (6,1 %).

На территории республики расположена большая часть уникального водоема – озера Байкал, который является важным транспортным путем и крупным рыбопромысловым водоемом.

Озеро окружают горно - таежные ландшафты и особо охраняемые природные территории, главным образом сохранившиеся в естественном состоянии и представляющие дополнительную ценность. Озеро Байкал – одно из наиболее биоразнообразных озер на Земле, в нем обитает 1340 видов животных и 570 видов растений. В лесах, окружающих озеро, находится 10 видов растений, занесенных в Красную книгу Международного союза охраны природы. В нем сосредоточено 23000 куб. км чистой пресной воды – 20% мировых запасов и 90% российских.

Кроме Байкала на территории Республики Бурятия расположено несколько больших озерных групп – Гусино-Убукунская, Еравнинская, Баунтовская, Северо-Байкальская, Баргузинская. Наиболее крупные реки – Селенга, Витим, Баргузин и Верхняя Ангара имеют транспортное значение. В пределах республики зарегистрировано более 300 минеральных источников (аршанов). За отчетный период площадь земель водного фонда по сравнению с 2009 годом увеличилась на 0,4 тыс. га – постановление МО «Кабанский район» от 09.04.2010 г.

Сведения по данной категории земель приведены в таблице 1.8.

Таблица 1.8

**Структура земель водного фонда**

тыс. га

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование угодий | Годы | | Изменения 2010 г. к 2009 г., (+/-) |
| 2009 г. | 2010 г. |
| 1  2  3  4  5 | Под лесами  Древесно-кустарниковая растительность  Под водными объектами  Болота  Прочие | 1,2  0,2  2070,4  52,2  0,6 | 1,2  0,2  2070,7  52,3  0,6 | -  -  0,3  0,1  - |
|  | Итого | 2124,6 | 2125,0 | 0,4 |

* + 1. *Земли запаса*

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса - это неиспользуемые земли. По своему составу земли запаса не однородны. 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 данной категории присутствуют земельные доли, попавшие в категорию в составе земель неиспользуемого фонда перераспределения в период действия постановления Правительства Российской Федерации от 01.0.2.1995 г. № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев». А именно, продолжают оставаться в категории земель запаса: земельные доли, представляющие собой коллективно-долевую собственность ликвидированных предприятий; не востребованные земельные доли, от которых отказываются сельскохозяйственные предприятия, осуществляющие в отношении таких долей представительство и их использование; земельные доли, признанные бесхозяйными в соответствии с законодательством т.е земли составляющие неиспользуемый фонд перераспределения земель.

На 1 января 2011 года земли запаса в Республике Бурятия составили 613,0 тыс. га (1,7 %). По сравнению с предыдущим годом площадь данной категории уменьшилась на 190,6 тыс. га за счет категории земель лесного фонда.

Изменения площадей и состава категории земель запаса представлены в таблице 1.9.

Таблица 1.9

**Структура категории земель запаса**

тыс. га

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование угодий | Г о д ы | | Изменения  2010 г. к 2009 г.,  (+,-) |
| 2009 г. | 2010 г. |
| 1  2  3  4  5  6  7  8 | Сельскохозяйственные угодья – всего   * пашня * залежь * многолетние насаждения * кормовые угодья   Под лесами и древесно-кустарниковой растительностью  Под водными объектами  Болота  Под дорогами  Земли застройки  Нарушенные земли  Прочие | 379,2  105,1  14  0,1  260  279,1  17,6  42,8  2,3  1,6  0,8  79,8 | 379,0  104,9  14  0,1  260  88,7  17,6  42,8  2,3  1,6  0,8  79,8 | -0,2  -0,2  -  -  -  -190,4  -  -  -  -  -  - |
|  | Итого | 803,6 | 613,0 | -190,6 |

* 1. *Распределение земельного фонда по угодьям*

Земельные угодья являются основным элементом государственного земельного учета и делятся на сельскохозяйственные (пашня, залежь, сенокос, пастбища, многолетние насаждения) и несельскохозяйственные (леса, кустарники, болота, дороги, застроенные территории, овраги, пески и т.п.).

По состоянию на 1 января 2011 г. сельскохозяйственные угодья, находящиеся во всех категориях земель, составили 3149,5 тыс. га или 9% земельного фонда республики. На долю несельскохозяйственных угодий пришлось 31983,9 тыс. га, или 91%.

*1.2.1.* *Сельскохозяйственные угодья*

К сельскохозяйственным угодьям относятся земли, систематически используемые для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях с учетом кадастровой стоимости угодий. Большая часть сельскохозяйственных угодий (2141,6 тыс. га или 68%) находится в категории земель сельскохозяйственного назначения. В категории земель населенных пунктов площадь этих угодий составила 49,3 тыс. га или 1,6 %, в землях запаса – 379,0 тыс. га или 12 %.

Пашня является наиболее важным видом сельскохозяйственных угодий. По состоянию на 1 января 2011 г. площадь пашни в целом по республике составила 832,0 тыс. га, или 26,4 % всех сельскохозяйственных угодий. Наибольшие площади распаханы в Мухоршибирском, Джидинском, Бичурском, Селенгинском, Еравнинском и Кабанском районах. С 1985 года площадь пашни в республике неуклонно снижается. По сравнению с 1990 г.(971,5 тыс. га) она уменьшилась на 139,5 тыс.га. Основная причина – не использование мало продуктивных земель, их деградация.

Площади залежи на 01 января 2011 года составила 61,6 тыс. га. По сравнению с 1990 г. (21,1тыс. га) площадь залежи увеличилась на 40,5 тыс.га. Большое количество залежных земель имеется в Еравнинском, Заиграевском, Кижингинском и Мухоршибирском районах.

Кормовые угодья - сенокосы и пастбища, в целом по республике на 1 января 2011 г. занимают 2247,8 тыс. га (71,4 %). Наибольшие площади, занятые кормовыми угодьями, расположены в Баунтовском, Джидинском, Селенгинском, Кяхтинском и Закаменском районах.

Многолетние плодовые насаждения в структуре сельскохозяйственных угодий имеют небольшую долю – 8,1 тыс. га (0,3 %). Значительные площади таких земель расположены в Селенгинском, Заиграевском, Тарбагатайском районах и на землях г. Улан-Удэ.

Структура сельскохозяйственных угодий республики приведена на рис.1.3

Рис. 1.3. Структура сельскохозяйственных угодий

Пашня – 832,0 тыс. га

Залежь – 61,6 тыс. га

Многолетние насаждения – 8,1 тыс. га

Сенокос – 389,8 тыс. га

Пастбище – 1858,0 тыс. га

Основными пользователями сельскохозяйственных угодий являются сельскохозяйственные предприятия, организации, а также граждане, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции.

Большая часть сельскохозяйственных угодий используется сельскохозяйственными предприятиями 35,8%. В пользовании граждан находится –29,6% сельскохозяйственных угодий.

Таблица 1.10

Использование сельскохозяйственных угодий

предприятиями и организациями

(тыс. га)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№п/п | Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю | | Сельскохозяйственные угодья | | | | | |
|  | Всего | пашня | залежь | многолетние насаждения | сенокосы | пастбища |
| 1 | Хозяйствующие товарищества и общества | | 104,9 | 31,7 | 4,6 | 1 | 10,0 | 57,6 |
| 2 | Производственные кооперативы | | 871,2 | 309,3 | 10,1 | 0,1 | 91,8 | 459,9 |
| 3 | Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия | | 84 | 47,8 | 0,2 |  | 7,2 | 28,8 |
| 4 | Научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения | | 7,5 | 4,4 | 0,2 | 0,1 | 0,8 | 2,0 |
| 5 | Подсобные хозяйства |  | 35,4 | 11,7 | 0,5 |  | 4,5 | 18,7 |
| 6 | Прочие предприятия, организации и учреждения | | 23,7 | 9,7 | 0,3 |  | 6,6 | 7,1 |
| 7 | Общинно-родовые хозяйства | | 1,1 | 0,1 |  |  | 0,5 | 0,5 |
| 8 | Казачьи общества |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 | Итого земель |  | 1127,8 | 414,7 | 15,9 | 1,2 | 121,4 | 574,6 |

Таблица 1.11

Использование сельскохозяйственных угодий

гражданами и их коллективами

(тыс. га)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№п/п | Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю | | | | Сельскохозяйственные угодья | | | | | |
|  |  |  |  |  | всего | в том числе | | | | |
|  |  |  |  |  |  | пашня | залежь | многол. нас. | сенокосы | пастбища |
| 1 | Крестьянские (фермерские) хозяйства | | | | 106,4 | 33,9 | 2,8 | 0,1 | 21,3 | 48,3 |
| 2 | Индивидуальные предприниматели, не образовавшие крестьянское (фермерское) хозяйство | | | | 0,6 | 0,3 |  |  | 0,1 | 0,2 |
| 3 | Граждане, имеющие личные подсобные хозяйства | | | | 76,6 | 31,9 | 0,1 | 0,2 | 39,5 | 4,9 |
| 4 | Граждане, имеющие служебные наделы | | | | 3,8 | 0,9 |  |  | 2,9 |  |
| 5 | Граждане и их коллективы по садоводству, дачи и дачные объединения | | | | 7,5 | 0,8 |  | 6,3 |  | 0,4 |
| 6 | Граждане и их коллективы по огородничеству | | | | 0,2 | 0,2 |  |  |  |  |
| 7 | Граждане, имеющие индивидуальные жилые дома | | | | 0,7 | 0,6 |  |  | 0,1 |  |
| 8 | Граждане и их коллективы по животноводству | | | | 0,5 |  |  |  | 0,4 | 0,1 |
| 9 | Граждане, занимающиеся сенокошением и выпасом скота | | | | 392,0 | 22,4 | 8,5 |  | 63,2 | 297,9 |
| 10 | Собственники земельных долей | | | | 336,5 | 151,2 | 8,7 |  | 38,9 | 137,7 |
| 11 | Собственники земельных участков (в счет земельной доли) | | | | 9,1 | 4,1 | 0,1 |  | 1,2 | 3,7 |
|  | **ИТОГО** | | | | **933,9** | **246,3** | **20,2** | **6,6** | **167,6** | **493,2** |

В 2010 г. не зависимо от того, что осуществлялся перевод земель из категории сельскохозяйственного назначения в иные категории, произошло увеличение общей площади сельскохозяйственных угодий на 0,5 тыс. га за счет уточнения по видам угодий в категории земель лесного фонда (Муйский район).

В период с 1990 г. по 2010 г. отмечено сокращение площади сельскохозяйственных угодий в целом, что напрямую связано с выбытием их из сельскохозяйственного оборота. По сравнению с 1990 годом (3160,1 тыс. га) их площадь уменьшилась на 11,1 тыс. га. Основной причиной сокращения площади сельскохозяйственных угодий, используемых для производства сельскохозяйственной продукции, явилось прекращение деятельности предприятий и организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и перевод освободившихся земель, в большей своей части, в фонд перераспределения земель. Другая причина – истечение срока права аренды земель (или временного пользования) и не возобновление его производителями сельскохозяйственной продукции. На сокращение площади сельскохозяйственных угодий оказывают влияние негативные процессы, получившие широкое распространение в связи с резким сокращением мероприятий по защите ценных земель от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, переувлажнения и других процессов.

Необходимо отметить, что реальное выбытие продуктивных земель более масштабно. Ранее переведенные в категорию земель запаса сельскохозяйственные угодья зарастают кустарником и мелколесьем, теряют свою сельскохозяйственную ценность.

Таблица 1.12

**Динамика площадей сельскохозяйственных угодий**

**в административных границах республики**

(тыс. га)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Годы** | **Пашня** | **Сенокосы** | **Пастбища** |
| 1990 | 954,6 | 355,7 | 1788,2 |
| 1991 | 953,7 | 354,5 | 1782,2 |
| 1992 | 950,5 | 345,1 | 1787,7 |
| 1993 | 943 | 343,4 | 1784 |
| 1994 | 902,8 | 346,2 | 1798,7 |
| 1995 | 885,3 | 345,1 | 1799,3 |
| 1996 | 860,3 | 345,6 | 1814,6 |
| 1997 | 844,5 | 343,1 | 1824,4 |
| 1998 | 968,5 | 2195037 | |
| 1999 | 858,4 | 2219213 | |
| 2000 | 845,7 | 383,3 | 1851,3 |
| 2001 | 845,8 | 386,8 | 1848,7 |
| 2002 | 846,8 | 388,9 | 1848,4 |
| 2003 | 846,7 | 388,8 | 1848,3 |
| 2004 | 846,7 | 389 | 1843,4 |
| 2005 | 846,6 | 389,3 | 1843,7 |
| 2006 | 832,6 | 389,1 | 1857,9 |
| 2007 | 832,5 | 389,2 | 1857,9 |
| 2008 | 832,5 | 389,1 | 1857,8 |
| 2009 | 832,4 | 389,1 | 1857,8 |
| 2010 | 832,0 | 389,8 | 1858,0 |

На отчетную дату в республике во всех категориях земель имелось 177,7 тыс. мелиорируемых угодий.

Орошаемые сельскохозяйственные угодья занимали площадь 149,3 тыс. га, осушаемые – 28,4 тыс.га. Хорошее мелиоративное состояние наблюдалось на площади 19,5 тыс. га, удовлетворительное – на 132,8 тыс. га и неудовлетворительное – на 25,4 тыс. га. Общая площадь, на которой требуется улучшение земель и технического уровня мелиоративных систем, составила 41,2 тыс.га.

Таблица 1.13

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площади мелиорируемых земель в административных границах районов по состоянию на 01.01.2011 г (категория земель сельскохозяйственного назначения - с/х предприятия и граждане)**  (га) | | | | | | |
|
| **Районы** | **пашня** | | **сенокосы** | | **пастбища** | |
| **орош.** | **осуш.** | **орош.** | **осуш.** | **орош.** | **осуш.** |
| 1. Баргузинский | 5629 |  | 2565 | 1382 | 1578 | 48 |
| 2. Баунтовский |  |  |  |  |  |  |
| 3. Бичурский | 5202 | 52 | 6760 | 805 | 743 | 554 |
| 4. Джидинский | 2246 |  | 5447 | 1834 | 538 | 653 |
| 5. Еравнинский | 130 | 1172 | 4397 | 149 | 3836 | 859 |
| 6. Заиграевский | 3026 |  | 6602 | 592 | 2262 | 226 |
| 7. Закаменский | 137 | 311 | 209 | 1116 | 119 | 581 |
| 8. Иволгинский | 2132 |  | 6697 |  | 3174 |  |
| 9. Кабанский | 2461 |  | 1806 | 1132 | 420 | 114 |
| 10.Кижингинский | 813 |  | 12385 |  | 732 |  |
| 11.Курумканский | 2123 |  | 3208 | 1469 | 127 |  |
| 12.Кяхтинский | 3315 |  | 5137 | 951 | 422 | 1088 |
| 13.Муйский |  |  |  |  |  |  |
| 14.Мухоршибирский | 1808 |  | 4972 | 1310 | 802 | 1523 |
| 15.Окинский |  |  |  |  |  |  |
| 16.Прибайкальский | 911 | 145 | 1022 | 1755 | 50 | 330 |
| 17.С- Байкальский |  |  |  |  |  |  |
| 18.Селенгинский | 3294 |  | 11654 | 570 | 2361 | 851 |
| 19.Тарбагатайский | 284 |  | 3159 |  | 12 |  |
| 20.Тункинский | 625 | 327 | 426 | 4079 | 100 | 1313 |
| 21.Хоринский | 2269 |  | 10606 |  | 2344 |  |
| ИТОГО: | **36405** | **2007** | **87052** | **17144** | **19620** | **8140** |
|  |  |  |  |  |  |  |

***1.2.2 Земли под водными объектами, включая болота***

Площади земель под поверхностными водными объектами, включая болота, составили на 1 января 2011 г. 2896,4 тыс. га, или 8,2% земельного фонда республики. Из них под реками, ручьями, озёрами, водохранилищами, прудами находится 2409,0 тыс. га и под болотами – 487,4 тыс.га. Территория республики заболочена на 1,4%. Наиболее заболочены Баунтовский, Северо-Байкальский, Кабанский, Еравнинский и Муйский районы. Земли под поверхностными водными объектами присутствуют во всех категориях земель. Больше всего болот в категории земель лесного фонда (289,5 тыс. га), в категории земель сельскохозяйственного назначения (72,3 тыс. га).

***1.2.3. Земли застройки***

В земли застройки включаются территории под зданиями и сооружениями, а также земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания. По данным государственного учёта, на 1 января 2011 г. земли застройки занимали 70,9 тыс. га, или 0,2 % территории республики. Наибольшая доля застроенных территорий приходится на земли населенных пунктов– 45,2 тыс. га (63,8%), на землях сельскохозяйственного назначения находится – 12,8 тыс.га (18,0%), на землях промышленности, транспорта и связи – 9,5 тыс.га (13,4%). Незначительные площади застроенных территорий имеются и в других категориях земель (4,8%).

* + 1. ***Земли под дорогами***

Земли, расположенные в полосах отвода автомобильных и железных дорог, улицы, проезды, переулки, площади, в целом по республике составили 86,1 тыс. га (0,2%) территории республики. По сравнению с предшествующим годом площадь этих земель увеличилась на 1,4 тыс. га. Изменения произошли в основном в результате уточнения площадей по категории лесного фонда (Муйский район). Наибольшая доля земель под дорогами относится к категории земель промышленности, транспорта и связи – 24,4 тыс. га и лесного фонда – 26,3 тыс. га. На землях сельскохозяйственного назначения этим видом угодий занято – 18,7 тыс. га, на землях населенных пунктов – 11,7 тыс. га.

* + 1. ***Земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд***

На 1 января 2011 г. леса и древесно-кустарниковая растительность, не входящая в лесной фонд, занимали 2224,6 тыс. га. Эти земли присутствуют во всех категориях земель. Площадь земель под древесно-кустарниковой растительностью составила 220,7 тыс.га.

* + 1. ***Земли под оленьими пастбищами***

Оленьи пастбища – это территории, расположенные в зоне тундры, лесотундры, северной тайги, растительный покров которых пригоден в качестве корма для северного оленя. Оленьи пастбища могут располагаться на таких угодьях, как земли под лесами, древесно-кустарниковой растительностью, на болотах, а также на нарушенных и прочих землях.

Площадь оленьих пастбищ в республике на 1 января 2011 г. составила 335,8 тыс. га и располагается на землях лесного фонда. По сравнению с предшествующим годом площадь этих угодий не изменилась.

***1.2.7.Прочие земли***

На 1 января 2011 г. прочими землями занято 5040,7 тыс. га. К прочим землям отнесены полигоны отходов и свалки, овраги, пески, территории консервации и другие неиспользуемые земли.

* 1. *Распределение земель по формам собственности*

*в Республике Бурятия.*

На 1 января 2011 г. в собственности граждан и юридических лиц находилось 1454,1 тыс. га, что составило 4,3 % земельного фонда республики. Доля земель, находившихся в государственной и муниципальной собственности составила 33679,3 тыс. га (95,7%).



В настоящее время процесс разграничения государственной собственности на землю в республике продолжается.

В республике на 01.01.2011 г. в установленном порядке право собственности на земельные участки у Российской Федерации возникло на площади 26968,6 тыс. га, из них 443,0 тыс. га – земли промышленности и иного специального назначения, 26,1 тыс. га – земли сельскохозяйственного назначения, 6,8 тыс. га земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий – 2072,7тыс. га. Основанием возникновения права собственности на земельные участки у Российской Федерации явились действующие федеральные законы, прямо указывающие на принадлежность земель, и акты Правительства Российской Федерации об утверждении перечней земельных участков. В категории промышленности площади земель федеральной собственности в основном представлены земельными участками, занятыми объектами железнодорожного транспорта и объектами обороны и безопасности.

Динамика распределения земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по категориям в тыс. га представлена на рис.1.4.

Рис. 1.4. Распределение земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по категориям земель.

В течение отчетного года на территории республики отмечались факты ликвидации сельскохозяйственных предприятий, изъятые при этом земли переводились в фонд перераспределения категории сельскохозяйственного назначения в форме государственной собственности. Но эти процессы не оказали решающего влияния на изменение в структуре собственности на землю в целом по республике. И в настоящее время часто процесс ликвидации, реорганизации предприятий не завершается принятием решения о прекращении или изменении права хозяйствующего субъекта на землю и оформлением в установленном порядке соответствующих документов, подтверждающих вновь возникшие права на землю. Дальнейшая судьба земельного участка (или земель) часто не определена, в том числе путем принятия соответствующего государственного акта о переводе его в установленном порядке в другую категорию земель или зачислении земельного участка (или земель) в фонд перераспределения земель.

Уменьшение земель государственной и муниципальной собственности произошло в основном в результате внесения изменений в учетную документацию.

Увеличение земель частной собственности связано с приобретением земель государственной и муниципальной собственности физическими лицами и переоформлением ими права пожизненно наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования на право собственности на земельные участки.

В республике до настоящего времени не все крестьянские хозяйства прошли перерегистрацию в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Причины такого перераспределения земель заключаются в том, что наряду с продолжающимся процессом передачи земель в собственность гражданам для различных целей и перерегистрации прав собственности на земельные участки в соответствии с действующим законодательством, произошло уточнение правового статуса земель, формирующих землепользование субъекта, в частности, земельные доли в составе сельскохозяйственных предприятий. На сегодняшний день предприятия и граждане имеют несколько видов действующих документов, подтверждающих право собственности на землю. Поэтому только после завершения процессов разграничения государственных земель, установления прав всех собственников на землю и регистрации их в соответствии с законодательством ежегодные изменения в структуре собственности в статистических отчетных формах будут отражать фактический переход права собственности на землю от одного собственника к другому. Анализ сведений о правах на землю за прошедший год показывает, что и сейчас продолжается реформирование предприятий и регистрация прав собственности юридических и физических лиц на землю в соответствии с действующими правовыми нормами. Продолжаются также работы по установлению прав на землю, в том числе при проведении работ по инвентаризации земель.

В Республике Бурятия на 1 января 2011 года в государственной и муниципальной собственности находится 33679,3 тыс. га, из них в собственности Российской Федерации 29458,3 тыс.га.

Из всех земель на долю земель находящихся в частной собственности приходится 1454,1 тыс. га, в собственности юридических лиц находится 58,1 тыс. га.

***1.3.1.Распределение по формам собственности земель сельскохозяйственного назначения***

Проводимые земельные преобразования в большей степени коснулись земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда. Наибольшая часть земель сельскохозяйственного назначения находится в собственности граждан 1360,1 тыс. га или 50,8% от общей площади земель категории сельскохозяйственного назначения.

Структура собственности в категории земель сельскохозяйственного назначения представлена в таблице 1.14.

Таблица 1.14

**Структура земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности**

(тыс. га)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | **Собственники** | **Площадь** | **В процентах от общей площади категории** |
| 1 | Земельные доли | 1226,0 | 86,6 |
| 2 | Земли, находящиеся в общей совместной собственности | 34,6 | 2,44 |
| 3 | Собственники земельных участков | 9,4 | 0,66 |
| 4 | Крестьянские хозяйства – физические лица | 50,5 | 3,57 |
| 5 | Крестьянские хозяйства не прошедшие перерегистрацию – юридические лица | 49,2 | 3,47 |
| 6 | Личные подсобные хозяйства | 36,6 | 2,58 |
| 7 | Садоводство, огородничество, животноводство, дачное строительство | 2,1 | 0,15 |
| 8 | Индивидуальные предприниматели, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции | 0,5 | 0,03 |
| 9 | Земли в собственности сельскохозяйственных предприятий | 6,6 | 0,47 |
| 10 | Участки, выкупленные для коммерческих и других несельскохозяйственных целей | 0,5 | 0,03 |
|  | Итого земель в частной собственности | 1416,0 | 100 |

В государственной и муниципальной собственности

– 47,1 % ( 1260,4 тыс.га)



В собственности юридических лиц – 2,1 % (55,9 тыс. га)

В собственности граждан –50,8 % (1360,1 тыс. га)

**Рис. 1.5. Структура собственности на землю по категории земель сельскохозяйственного назначения.**

В результате мероприятий по разграничению государственной собственности на землю в собственности Российской Федерации зарегистрировано 26,1 тыс.га. категории земель сельскохозяйственного назначения из них предоставлено юридическим лицам в пользование 26,1 тыс.га.. Земельные участки, отнесенные к категории земель сельскохозяйственного назначения и находящиеся в собственности граждан (1360,1 тыс. га) состоят в основном из земельных долей, в том числе невостребованных, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению. Площадь земельных участков, предоставленных в собственность крестьянским (фермерским) хозяйствам, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства составила 138,3 тыс. га. Земли, находящиеся в собственности юридических лиц, в основном являются собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств, не прошедших перерегистрацию(49,2 тыс. га) и собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций (6,6 тыс. га). Ежегодно происходит уточнение правового статуса земель, формирующих землепользование хозяйствующего субъекта, в частности, земельных долей в составе сельскохозяйственного предприятия. Однозначно право собственности на земельные доли определяется только после регистрации права в установленном законодательством порядке. На 01.01.2011 г. в целом по республике оформлено земельных участков в счет земельных долей на площади 9,4 тыс. га. По сравнению с 2009 годом увеличение данного показателя составило 5,1 тыс. га.

***1.3.2.Распределение по формам собственности земель населенных пунктов*.**

По состоянию на 1 января 2011 г. доля земель населенных пунктов, находящихся в собственности граждан из общей площади составляет 35,8 тыс. га или 24,5 % от общей площади земель категории населенных пунктов, по сравнению с предыдущим годом увеличение составило 6,0 тыс. га. В собственности юридических лиц – 1,6 тыс. га (1,1%). В государственной и муниципальной собственности 108,6 тыс. га (74,4 %), из них в федеральной собственности 6,8 тыс. га. Структура собственности на землю по категории земель населенных пунктов представлена на рис.1.6.

Площадь земель городов и поселков составила на 1 января 2011 года 76,6 тыс. га. В пределах городской и поселковой черты в собственности граждан находилось – 8,2 тыс. га, в собственности юридических лиц - 1,4 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности 67,0 тыс. га. На территориях, занятых сельскими поселениями (69,4 тыс. га), также находятся земли в частной собственности – 27,6 тыс. га в собственности граждан – это в основном земли личных подсобных хозяйств, в собственности юридических лиц 0,2 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности – 41,6 тыс. га.



В государственной и муниципальной собственности -

74,4 % (108,6 тыс. га)

В собственности юридических лиц – 1,1 % (1,6 тыс. га)

В собственности граждан – 24,5 % (35,8 тыс. га)

Рис. 1.6. Структура собственности по категории земель населенных пунктов

Для получения более точных площадных показателей категории необходимо проведение работ по упорядочению и установлению границ населенных пунктов, ввиду того, что все сельские и поселковые населенные пункты имеют условную черту.

***1.3.3. Распределение по формам собственности земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.***

Земли данной категории приватизированы в наименьшей степени. По учетным данным на 01.01.2011 г. в частной собственности находится - 0,1 тыс. га, 0,6 тыс. га находится в собственности юридических лиц, государственной и муниципальной собственности – 492 тыс. га, из них в федеральной собственности 443,0 тыс. га. В перечень объектов, под которыми сформированы земельные участки с целью регистрации права собственности Российской Федерации, в основном входили объекты Министерства обороны Российской Федерации, Министерства транспорта и связи Российской Федерации (в т.ч. объекты железнодорожного транспорта, почты России и др.)

* + 1. ***Распределение иных категорий***

Характерной особенностью категорий земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда и водного фонда, земель запаса является наличие больших по площади природных территорий и объектов, а также то, что земли названных категорий в соответствии с действующим законодательством не подлежат приватизации. В связи с чем, земли, входящие в состав данных категорий, находятся в государственной и муниципальной собственности, а с момента государственной регистрации права собственности в установленном законодательством порядке – в федеральной, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности.

***1.3.4.1. Земли особо охраняемых территорий и объектов.***

Площадь земель категории особо охраняемых территорий и объектов составляет 2137,1 тыс.га. - это земли государственной и муниципальной собственности.

Из общей площади земель категории особо охраняемых территорий и объектов 2072,7 тыс. га находящиеся в собственности Российской Федерации и предоставленны на праве пользования юридическим лицам. В данную площадь вошли площади заповедников, расположенные в Джидинском, Кабанском и Селенгинском районах (Байкальский заповедник – 165,7 тыс. га), в Курумканском районе (Джергинский заповедник – 238,1 тыс. га), в Северобайкальском районе (Баргузинский заповедник- 374,3 тыс. га), в Баргузинском районе (Забайкальский природный национальный парк- 268,9 тыс. га), в Тункинском районе (Тункинский национальный парк- 1024,9тыс. га).

***1.3.4.2. Распределение земель лесного фонда.***

Категория земель лесного фонда составляет площадь 26943,2 тыс. га – это земли государственной и муниципальной собственности. В отчетном периоде сведения о лесных участках категории земель лесного фонда внесены в государственный кадастр недвижимости в соответствии с ч.1 ст. 45 и ч. 6 ст. 47 Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Из общей площади категории земель лесного фонда 26909,7 тыс. га находятся в собственности Российской Федерации

***1.3.4.3. Распределение земель водного фонда.***

В соответствии с действующим законодательством все водные объекты, за исключением обособленных водных объектов, должны находиться в федеральной собственности. Обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) могут находиться в собственности Российской Федерации, Субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и в частной собственности. На 01.01.2011 года площадь в категории земель водного фонда составляет 2125,0 тыс. га. Увеличение на 0,4 тыс. га произошло за счет перевода из земель промышленности и иного специального назначения (постановление МО «Кабанский район» от 09.04.2010 г.). Вся площадь водного фонда находится в государственной и муниципальной собственности.

***1.3.4.5. Распределение земель запаса.***

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли запаса могут находиться в государственной или муниципальной собственности. Вся площадь категории земель запаса (613,0 тыс. га) находится в государственной и муниципальной собственности.

*1.4. Использование земель производителями*

*сельскохозяйственной продукции*

Для производства сельскохозяйственной продукции использовались земли различных категорий. Большая часть таких земель относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, значительное количество находится на территории населенных пунктов. Присутствовали они и в землях промышленности и иного назначения, лесного фонда и особо охраняемых территорий и объектов. Кроме этого использовались земли, предоставленные в аренду и срочное пользование из категории земель лесного фонда и земель запаса.

Из всех категорий земель в 2010 году предприятия, организации и граждане использовали 2822,9 тыс. га, в том числе предприятия и организации – 1764,5 тыс. га, граждане и их объединения – 1058,4 тыс. га.

В отчетном году площадь, закрепленная за производителями сельскохозяйственной продукции, сократилась на 741,1 тыс. га. Уменьшение площади произошло за счет перевода в категорию земель лесного фонда лесных площадей, ранее находившихся в пользовании сельскохозяйственных предприятий, а также перевода в земли категории населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения.

*1.4.1. Земли, используемые организациями для производства сельскохозяйственной продукции (распределение земель по угодьям, сведения о правах)*

Использование земель для сельскохозяйственного производства осуществлялось предприятиями и организациями различных организационно-правовых форм, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации.

Общая площадь земель, находящихся в пользовании у предприятий, организаций, хозяйств, обществ, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, по Республике Бурятия на 1 января 2011 года составила 1764,5 тыс. га.

В республике действуют 188 сельскохозяйственных производственных кооперативов. Сельскохозяйственными производственными кооперативами являются коммерческие организации, основанные на добровольном объединении граждан для совместной производственной деятельности (производство, переработка, сбыт продукции и выполнения иной, не запрещенной деятельности, основанной на личном трудовом участии членов кооперативов). К сельскохозяйственным производственным кооперативам отнесены также колхозы, сохранившие прежнюю форму хозяйствования, и ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств, образовавшиеся на базе реорганизованных предприятий.

Площадь земель, используемых кооперативами, составляет 1185,0 тыс. га, что составляет 67,1 % из всей площади используемой организациями для производства сельскохозяйственной продукции. Из этой площади 871,2 тыс. га - сельскохозяйственные угодья. Из общей площади земель производственных кооперативов 791,8 тыс. га - земли собственников земельных долей, 387,1 тыс. га находится в государственной и муниципальной собственности.

Тяжелое финансовое положение участников долевой собственности препятствует передаче в аренду земельных долей сельскохозяйственным предприятиям, так как в соответствии с действующим законодательством арендодатели обязаны для этого обеспечить определение на местности границ земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, для проведения кадастрового учета этих земель.

Наряду с этим, неэффективная работа сельскохозяйственных предприятий не способствует передаче им в аренду земельных долей. С другой стороны, руководители предприятий негативно относятся к заключению договоров аренды, так как в этом случае помимо земельного налога им приходится выплачивать и арендную плату. По этой причине арендатор и арендодатель предпочитают заключать устный договор, не оформляя сделку официально.

Площадь земель, используемая 88 хозяйственными товариществами и обществами, составляет 136,9 тыс. га (7,7 %). К хозяйствующим товариществам и обществам отнесены коммерческие организации, которые могут быть организованы в виде полного товарищества, товарищества на вере, общества с ограниченной ответственностью. Сельскохозяйственные угодья в структуре этих земель занимают 104,9 тыс. га. Из всей площади земель 94,5 тыс. га - земли собственников земельных долей.

Государственными и муниципальными унитарными предприятиями (32) используется 110,3 тыс. га. Из данной площади 84,0 тыс. га составляют сельскохозяйственные угодья. Из общей площади земель, используемой государственными и муниципальными унитарными предприятиями, 97,2 тыс. га находятся в государственной и муниципальной собственности, предоставленные на праве пользования и аренды, 12,9 тыс. га – это земли собственников земельных долей.

Научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения (39), используют 8,1 тыс. га, из которых 7,5 тыс. га – сельскохозяйственные угодья. Используемые земли представлены на праве пользования и аренды из земель государственной и муниципальной собственности.

Подсобные сельскохозяйственные предприятия (20), имеющие статус юридического лица, занимают 60,4 тыс. га, или 3,4 % земель, использующихся для сельскохозяйственного производства организациями, из них сельскохозяйственные угодья составляют 35,4 тыс. га. Из общей площади 20,7 тыс. га являются собственностью граждан - собственников земельных долей, 39,7 тыс. га находятся в государственной и муниципальной собственности и предоставлены на праве пользования и аренды.

Прочие предприятия и учреждения, занимающиеся сельскохозяйственным производством (164) используют 27,0 тыс. га, в том числе сельскохозяйственные угодья – 23,7 тыс. га. Из общей площади земель, используемых прочими предприятиями, 2,6 тыс. га находятся в долевой собственности, 24,3 тыс. га в государственной и муниципальной собственности.

В республике действует 13 общинно-родовых хозяйств на площади 236,8 тыс. га. В основном они расположены на территории Северо-Байкальского и Курумканского районов. Значительная часть площади земель используемых хозяйствами занята лесами - 169,5 тыс. га. Из общей площади земель общинно-родовых хозяйств 235,7 тыс. га земель находятся в государственной и муниципальной собственности, и предоставлена хозяйствам на праве пользования и аренды, 0,1 тыс. га находится в собственности юридических лиц..

Из всех мелиорированных земель Республики Бурятия (149,3 тыс. га орошаемых и 28,4 тыс. га осушаемых земель) в использовании предприятий и организаций, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, находится 91,4 тыс. га - орошаемых и 17,6 тыс. га осушаемых сельскохозяйственных угодий.

В последние годы не осуществляется строительство новых мелиоративных систем. Прекращение реконструкции старых мелиоративных систем приводит к тому, что их техническое состояние ухудшается, и на значительной площади этих земель требуется улучшение технического уровня мелиоративных систем. Главной причиной сложившегося положения дел является резкое снижение объема финансирования работ на государственных оросительных системах, отсутствие средств у производителей сельскохозяйственной продукции.

Из всего выше изложенного следует, что реорганизация предприятий не сопровождалась проектированием и работами по землеустройству вновь образованных землепользований граждан (их объединений) и организаций. В 2010 году вне зависимости от формы хозяйствования повсеместно функционировали сельскохозяйственные предприятия, осуществляющие свою деятельность на частной земле, поделенной между гражданами на земельные доли. 47% земель, используемых предприятиями и организациями, находились в государственной и муниципальной собственности. И только 0,3% (6,6 тыс.га.) от общей площади используемой предприятиями земель находилась в собственности юридических лиц. Кроме этого, предприятия и организации использовали земли иных физических и юридических лиц, а также органов власти, не являющихся непосредственными участниками предприятий, оформленные предприятиями в срочное пользование для развития сельскохозяйственного производства. Общая площадь таких земель составила 32,3 тыс. га, из них 31,8 тыс. га принадлежало собственникам земельных долей.

По состоянию на 01.01.2011 г. в республике ликвидировано 30 сельскохозяйственных предприятия на площади 198,3 тыс. га, по которым вопрос прекращения права на землю не решен.



Рис. 1.7. Использование земель различными предприятиями и организациями, занимающимися производством сельскохозяйственной продукции на 01.01.2011 г.

*1.4.2. Земли, используемые гражданами для производства сельскохозяйственной продукции (распределение земель по угодьям, сведения о правах)*

В целом по республике гражданами (коллективами граждан) для производства сельскохозяйственной продукции используется 1058,4 тыс. га земель. К землям граждан отнесены участки, предоставленные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота, участки при индивидуальных жилых домах, служебные наделы, дачные участки и земли традиционного пользования.

В республике на 1 января 2011 года действует 2559 крестьянских (фермерских) хозяйства имеющих землю общей площадью 116,4 тыс. га. Наибольшее количество крестьянских (фермерских) хозяйств сосредоточено в Бичурском (317), Заиграевском (437), Закаменском (403), Иволгинском (264), Кижингинском (199) районах. В частной собственности крестьян находится 50,5 тыс. га, в собственности юридических лиц (не перерегистрировавшихся крестьянских хозяйств) находится 49,2 тыс. га земли. Из общей площади земель крестьянских (фермерских) хозяйств сельскохозяйственные угодья составляют 106,4 тыс. га.

Дальнейшее развитие получило личное подворье, садоводство, огородничество. В республике насчитывается более 152 тыс. семей имеющих личные подсобные хозяйства и служебные наделы на площади 88,7 тыс. га, из них в собственности граждан – 64,7 тыс. га. Садоводством и огородничеством, дачным хозяйством занимается более 85 тыс. семей на площади 8,3 тыс. га, из них в частной собственности находится 3,0 тыс. га. Наибольшая площадь земель находящихся под садоводческими товариществами традиционно приходится на города и пригородные районы. Наличие площадей находящихся под садами по районам приведено в таблице 1.15)

Северным оленеводством занимается одно семейно-родовое хозяйство в Северобайкальском районе на площади 100,6 тыс. га.

Таблица 1.15

Граждане и их коллективы по садоводству

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Район | Число семей | Площадь, (га) |
| Заиграевский | 21914 | 1656 |
| г. Улан-Удэ | 17922 | 1205 |
| Тарбагатайский | 6540 | 710 |
| Прибайкальский | 4362 | 356 |
| Иволгинский | 3996 | 316 |
| Кабанский | 4398 | 330 |
| Муйский | 2234 | 191 |
| г. Северобайкальск | 136 | 177 |
| Закаменский | 1820 | 175 |
| Северобайкальский | 4120 | 344 |
| Селенгинский | 6397 | 772 |
| ИТОГО | 73839 | 6232 |

* 1. ***Сведения о наличие земель, предоставленных гражданам в ходе земельной реформы***

***1.5.1. Предоставление гражданам земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного строительства***

Начало земельной реформы в Российской Федерации было положено в 1990 году законом РСФСР «О земельной реформе», который содержал положения об отмене монополии государства на землю, введении платности использования земли, а также определил, что земельная реформа имеет целью перераспределение земель в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель.

Земельные преобразования сопровождались принятием целого ряда законов и подзаконных актов, обеспечивающих правовое регулирование новых земельных отношений. Произошли значительные изменения в структуре собственности на землю – наряду с государственной и муниципальной, сложилась частная собственность на землю.

Одной из основных задач, продолжающейся земельной реформы, является оформление хозяйствующими субъектами прав на землю в соответствии с действующим законодательством, в том числе включающее формирование земельных участков с целью осуществления их государственного кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007г.№ 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и государственной регистрации прав на них в соответствии с Федеральным законом от 21.07. 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В настоящее время граждане продолжают получать в собственность земельные участки бесплатно и, кроме этого, граждане приобретают земельные участки в условиях рынка земли. А также, согласно Земельного кодекса Российской Федерации граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения, имеющие право однократно бесплатно приобрести их в собственность, оформляют свои права на землю в установленном порядке, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.06.2006г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

*Крестьянские (фермерские) хозяйства*

Такие хозяйства ведут товарное производство и выращивают продукцию с целью продажи и получения прибыли.

Первоначально крестьянские (фермерские) хозяйства создавались с правами (в некоторых случаях с образованием) юридического лица. Земельные участки предоставлялись им в собственность, пожизненное наследуемое владение, пользование и аренду. В дальнейшем Гражданским кодексом Российской Федерации было определено, что ведение такого хозяйства осуществляется индивидуальным предпринимателем. Имущество (в т.ч. земля), находящееся в собственности, принадлежит членам хозяйства на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное. В настоящее время процесс перерегистрации крестьянских (фермерских) хозяйств в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации не завершен и поэтому хозяйства существуют в двух организационно-правовых формах.

Крестьянские (фермерские) хозяйства начали формироваться с 1991 года. До 1993 г. процесс формирования крестьянских (фермерских) хозяйств характеризовался высокими темпами. Однако с 1994 г. начался процесс их распада. Создание этих хозяйств не всегда было продуманным и экономически обоснованным. Основная часть земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства выделяется гражданам в собственность за счет земельных долей, а также предоставления в аренду.

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия, на 1 января 2011 года в Республике Бурятия на площади 116,4 тыс. га существовало 2559 крестьянских (фермерских) хозяйства. В целом по республике за 2010 г. количество крестьянских (фермерских) хозяйств уменьшилось на 1.

Исходя из статистических данных видно, что наряду с образованием новых крестьянских (фермерских) хозяйств идет и их распад. Мелкие крестьянские хозяйства прекращают свою деятельность из-за нерентабельности сельскохозяйственного производства, недополучения платежей за сданную ими продукцию, высоких банковских кредитных ставок, высоких цен на сельскохозяйственную технику и энергоресурсы. Ликвидация крестьянских (фермерских) хозяйств происходила также либо в результате добровольного отказа от земельных участков, либо в связи с принудительным изъятием земель ввиду ненадлежащего их использования.

Недостаток финансовых средств, высокие налоги, отсутствие знаний, необходимых для ведения сельскохозяйственного производства, не позволяют многим фермерам эффективно использовать земельные угодья и повышать плодородие почв.

В отношении крестьянских (фермерских) хозяйств в республике сложился некий замкнутый круг. У крестьянских (фермерских) хозяйств нет средств, для ведения товарного производства и создания необходимой поддерживающей инфраструктуры. В результате они не могут развить конкурентно способный уровень производства сельскохозяйственной продукции.

Несмотря на имеющие трудности, связанные с ведением крестьянского (фермерского) хозяйства, интерес к этой форме организации сельскохозяйственного производства не утрачен.

Как и в случае с сельскохозяйственными предприятиями ликвидация хозяйств на территории республики часто происходила без решения вопросов, связанных с определением дальнейшей судьбы земельных участков, ранее предоставленных на определенном праве для организации крестьянского (фермерского) хозяйства. По состоянию на 01.01.2011 г. в республике ликвидировано 104 крестьянских (фермерских) хозяйств, по которым вопрос прекращения права на землю не решен.

*Личные подсобные хозяйства.*

Развитие личных подсобных хозяйств населения стало одним из самых заметных результатов земельной реформы 90-х годов. Для ведения личных подсобных хозяйств гражданам предоставляются земельные участки в границах населенных пунктов (приусадебные земельные участки), а также за пределами границ населенных пунктов (полевые земельные участки).

Приусадебные земельные участки используются для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилых домов, строений и сооружений. Полевые земельные участки используются для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на них зданий и строений.

В соответствии с Федеральным законом «О личном подсобном хозяйстве» личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

По состоянию на 1 января 2011 г. в республике функционируют 149,7 тыс. личных подсобных хозяйств на площади 84,7 тыс. га. В процессе проведения в республике работ по инвентаризации земель происходит уточнение правового статуса и площади личных подсобных хозяйств.

Заинтересованность граждан в получении земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства сохраняется и в настоящее время. По имеющимся данным за 2010 г. на рассмотрении в районах республики находилось 1584 заявлений о предоставлении земельных участков для этих целей.

По отчетным данным на 01.01.2011 г. земли личных подсобных хозяйств состояли из земель находящихся на 76,4% в собственности этих хозяйств, 22,5% в пользовании, в пожизненно наследуемом владении 0,9% и 0,1% в аренде.

*Садовые участки.*

Садовые участки предоставляются гражданам для выращивания плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур, а также отдыха. Граждане могут заниматься садоводством в индивидуальном порядке или создавая некоммерческие объединения. В 2010году площадь и количество земельных участков предоставленных для садоводства, по сравнению с 2009 годом, уменьшилось, в связи с переоформлением прав.

Всего по состоянию на 1 января 2011 г. в Республике Бурятия насчитывается 73,8 тыс. садоводов, использующих площадь 6,2 тыс. га.

По состоянию на 01.01.2011 г. земли для ведения садоводства состояли из земель находящихся в собственности граждан 40%, в собственности юридических лиц 1,6% и земель, предоставленных из государственной и муниципальной собственности (58,0%) на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды.

В 2010 году в республике было продолжено предоставление земель для дачного строительства. *Дачное объединение* – некоммерческая организация (некоммерческое товарищество, потребительский кооператив, некоммерческое партнерство), учрежденная гражданами на добровольных началах с целью отдыха с правом возведения жилого строения (без права регистрации проживания в нем) или жилого дома (с правом регистрации в нем), а также с правом выращивания различных сельскохозяйственных культур. По состоянию на 01.01.2011 года в республике для этих целей было предоставлено 1,9 тыс.га.

За 2010 год в республике для этих целей было предоставлено 0,8 тыс. га из земель фонда перераспределения, земель, находящихся в ведении сельских поселений (категория земель сельскохозяйственного назначения) на территории Тарбагатайского, Иволгинского, Кабанского районов и г. Улан-Удэ.

*Огородные участки.*

Огородный участок предоставляется гражданину для выращивания ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур с правом или без права возведения на земельном участке некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений.

Коллективным и индивидуальным огородничеством в республике по состоянию на 1 января 2011 г. занималось 1,8 тыс. семей на площади 0,2 тыс. га. Из данной площади 50% находится в собственности граждан.

*Участки для индивидуального жилищного строительства.*

Наиболее быстрыми темпами за годы земельной реформы развивался процесс предоставления земельных участков для нужд индивидуального жилищного строительства. На 1 января 2011 г. земельные участки этого вида использования имеются у 40,3 тыс. граждан, на площади 5,0 тыс. га. Возможность иметь на одном участке жилой дом, сад и огород объясняет все возрастающие потребности населения в этих участках. Наибольшее количество граждан, владеющих земельными участками, предназначенными для строительства жилья, приходится на г. Улан-Удэ, Кабанский, Иволгинский, Кяхтиский и Селенгинский районы.

На 01.01.2011 г. земли граждан предназначенные для индивидуального жилищного строительства состояли из земель, находящихся в собственности граждан на 76% и земель государственной и муниципальной собственности (24%), предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды.

***2. Правовое обеспечение развития земельных отношений в Республике Бурятия***

Деятельность органов государственной власти Республики Бурятия и органов местного самоуправления по правовому обеспечению развития земельных отношений в Республике Бурятия в 2010 году в основном была направлена на развитие рынка недвижимости, поддержку малого и среднего предпринимательства.

1. Законом Республики Бурятия от 09.03.2010 г. №1250-IV «О внесении изменения в статью 1 Закона Республики Бурятия «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» предусмотрено бесплатное однократное предоставление в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей, для возведения животноводческих помещений в сельской местности, если ранее бесплатно земельные участки для указанных целей не предоставлялись; для ведения личного подсобного хозяйства (полевой земельный участок) гражданам, зарегистрированным по месту постоянного проживания в сельских поселениях и не имевшим ранее в собственности, пожизненном наследуемом владении и постоянном (бессрочном) пользовании земельных участков для указанных целей.
2. Законом Республики Бурятия от 12.07.2010 г. № 1505-IV «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Бурятия в области земельных отношений» максимальные размеры земельных участков, предоставляеме гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, из земель, находящихся в государственной собственности Республики Бурятия, установлены в размере 0,1 га.
3. Законом Республики Бурятия от 11.11.2010 г. № 1740-IV «О внесении изменений в Закон Республики Бурятия «Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, расположенных на территории Республики Бурятия» предельно максимальная цена кадастровых работ в отношении земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, установлена в размере 6 рублей за 1 кв. м.
4. Законом Республики Бурятия от 10.12.2010 г. № 1793-IV «О внесении изменения в статью 1 Закона Республики Бурятия «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» расширен перечень граждан, которым бесплатно и однократно предоставляются в собственность для индивидуального жилищного строительства земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.
5. Постановлением Правительства Республики Бурятия от 12.01.2010 г. № 1 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Бурятия от 20.09.2005 г. № 311 «О переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую на территории Республики Бурятия» определены полномочия Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия по вопросам, связанным с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую.
6. Постановлением Правительства Республики Бурятия от 22.03.2010 г. № 103 «Об утверждении Концепции развития имущественных отношений в Республике Бурятия на 2010 - 2012 годы и Концепции развития земельных отношений в Республике Бурятия на 2010 - 2012 годы» утверждена Концепция развития имущественных отношений в Республике Бурятия на 2010 - 2012 годы и Концепции развития земельных отношений в Республике Бурятия на 2010 - 2012 годы.
7. Постановлением Правительства Республики Бурятия от 26.05.2010 г. № 203 «О внесении изменения в постановление Правительства Республики Бурятия от 13.07.2009 г. № 265 «Об утверждении Порядка реализации Закона Республики Бурятия «О порядке и нормативах заготовки гражданами древесины для собственных нужд» и Закон Республики Бурятия «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» поручено внести в установленном порядке изменения в муниципальные нормативные правовые акты, устанавливающие порядок бесплатного предоставления в собственность земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в части установления трехдневного срока для бесплатного предоставления сформированного земельного участка для индивидуального жилищного строительства.
8. Постановлением Правительства Республики Бурятия от 21.07.2010 г. № 296 «О некоторых вопросах, связанных с регулированием земельных отношений» утвержден Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Бурятия, для целей, не связанных со строительством.
9. Распоряжением Правительства Республики Бурятия от 05.08.2010 г. № 495-р утверждены Методические рекомендации по порядку предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.
10. Решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 23.06.2010 г. № 302-23 «О внесении изменений в решение Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 20 марта 2008 г. № 807-82 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков на территории г. Улан-Удэ, находящихся в государственной или муниципальной собственности» установлен порядок предоставления гражданам или некоммерческим объединениям граждан земельных участков для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории городского округа «город Улан-Удэ».
11. Решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 03.11.2010 г. № 353-27 «О внесении изменений в решение Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 20.10.2005 г. № 266-32 «Об установлении и введении в действие земельного налога на территории города Улан-Удэ» физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, коммерческие и некоммерческие организации - в отношении земельных участков, занятых объектами дошкольного образования, освобождены от уплаты земельного налога.
12. Решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 09.12.2010 г. № 368-28 «Об установлении значений коэффициентов разрешенного использования, применяемых при расчете арендной платы за использование земельных участков на территории г. Улан-Удэ, государственная собственность на которые не разграничена» в целях поддержки граждан, индивидуальных предпринимателей, коммерческих и некоммерческих организаций, осуществляющих строительство социальных объектов, и в отношении лиц, освобожденных от уплаты земельного налога на территории г. Улан-Удэ, установлены значения коэффициента разрешенного использования, применяемого при расчете арендной платы за использование земельных участков на территории города Улан-Удэ, государственная собственность на которые не разграничена.
13. Постановлением Администрации г. Улан-Удэ от 16.08.2010 г. № 357 «Об утверждении Порядка расчета доли собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей собственности на земельный участок под многоквартирным домом» утвержден Порядок расчета доли собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей собственности на земельный участок под многоквартирным домом.
14. Распоряжением Администрации г. Улан-Удэ от 01.06.2010 г. № 771-р «О создании рабочей группы по организации работ по формированию земельных участков под многоквартирными домами и определению границ придомовой территории под многоквартирными домами, расположенными на территории г. Улан-Удэ» утверждено Положение о рабочей группе по организации работ по формированию земельных участков под многоквартирными домами и определению границ придомовой территории под многоквартирными домами, расположенными на территории г. Улан-Удэ.

***3. Обеспечение управления земельными ресурсами***

***в Республике Бурятия***

***3.1 Государственный кадастр недвижимости***

***3.1.1. Кадастровое деление территории кадастрового округа.***

Кадастровое деление территории кадастрового округа 03 «Бурятский» выполнено на основании приказа Росземкадастра № П/89 от 14.05.2001 года «О кадастровом делении территории Российской Федерации» в соответствии с Правилами кадастрового деления территории Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 660 от 06.09.2000 года, и Требованиями к кадастровому делению, утвержденными приказом Росземкадастра № П/117 от 15.06.2001 года.

Работы по кадастровому делению территории кадастрового округа 03 «Бурятский» в целом завершены.

В кадастровом округе 03 «Бурятский» всего 24 кадастровых района, границы которых в основном совпадают с границами административных районов Республики Бурятия, а также с границами крупных городов Улан-Удэ, Северобайкальск, Гусиноозерск. Общее количество кадастровых кварталов в кадастровом округе 03 «Бурятский» составляет 16 404, из них 3829 на межселенных территориях и 12577 по населенным пунктам.

Кадастровое деление территории населенных пунктов и межселенной территории Республики Бурятия утверждено следующими приказами:

- от 17 апреля 2001 года № 23 «О кадастровом делении территории Бурятского кадастрового округа», по кадастровым районам;

- от 28 мая 2002 года № 27 «О кадастровом делении», по межселенным территориям;

- от 23 апреля 2002 года № 25 «Об утверждении материалов кадастрового деления поселений», по населенным пунктам;

- от 12 августа 2002 года № 34 «О кадастровом делении», по населенным пунктам.

При проведении работ по кадастровому делению населенные пункты административных районов Республики Бурятия, кроме городов Улан-Удэ, Северобайкальск, Гусиноозерск, выделены в качестве кадастровых блоков. Кадастровое деление указанных населенных пунктов выполнено в электронном виде на 67,4% (423 населенных пунктов из 638) с использованием планово-картографической основы масштаба 1:2 000, материалов инвентаризации земель населенных пунктов, материалов аэрофотосъемки. На 215 населенных пунктов кадастровое деление утверждено приказами без выполнения в электронном виде в связи с тем, что в этих населенных пунктах – один или два кадастровых квартала.

Кадастровое деление межселенной территории административных районов Республики Бурятия выполнено в электронном виде с использованием топографической основы масштаба 1:100 000 и 1:25000.

В 2010 году начаты работы по приведению в соответствие количества кадастровых кварталов на межселенных территориях и по населенным пунктам, по уточнению границ кадастрового деления территории кадастрового округа, которые будут продолжены в 2011 году.

***3.1.2. Организация ведения государственного кадастра недвижимости***

Деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости и использованию его сведений регулируется Федеральным законом от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Управление Росреестра по Республике Бурятия осуществляет контрольные, регулирующие и другие управленческие функции в сфере ведения государственного кадастра недвижимости. Территориальные отделы Управления Росреестра по РБ представлены во всех 21 административных районах и 2 городах республиканского подчинения.

Во исполнение приказа Росреестра от 11.03.2010 №П/93 «О наделении полномочиями органа кадастрового учёта» 22 ноября 2010 года завершено наделение полномочиями органа кадастрового учёта Федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Республике Бурятия. Ведение государственного кадастра недвижимости, прием документов от заявителя на всей территории Республики Бурятия, ведение баз данных государственного кадастра недвижимости по межселенным территориям, а так же по блокам населенных пунктов осуществляется централизованно в г. Улан-Удэ.

Прием документов от заявителя, предоставление сведений государственного кадастра недвижимости осуществляется 29 специалистами ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Бурятия.

По состоянию на 1 января 2011 года в базу данных государственного кадастра недвижимости кадастрового округа «03-Бурятский» внесены сведения о 327008 земельных участках (таблица 3.1).

Таблица 3.1

**Сведения о количестве земельных участков**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование кадастрового района** | **Количество земельных участков в ГКН** | **Количество земельных участков поставлено на учет в 2010 г.** | **Количество земельных участков снято с учета в 2010 г.** | **Количество земельных участков по которым в 2010 г. проведен учет изменений** |
|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Баргузинский | 10641 | 429 | 68 | 68 |
| Баунтовский | 6152 | 222 | 238 | 238 |
| Бичурский | 17462 | 385 | 69 | 69 |
| Джидинский | 11702 | 758 | 151 | 151 |
| Еравнинский | 6792 | 204 | 35 | 35 |
| Заиграевский | 28459 | 2131 | 152 | 152 |
| Закаменский | 18423 | 765 | 56 | 56 |
| Иволгинский | 23293 | 4250 | 515 | 515 |
| Кабанский | 21929 | 2162 | 163 | 163 |
| Кижингинский | 6786 | 359 | 27 | 27 |
| Курумканский | 6614 | 515 | 38 | 38 |
| Кяхтинский | 14438 | 785 | 68 | 68 |
| Муйский | 5891 | 116 | 29 | 29 |
| Мухоршибирский | 12425 | 662 | 481 | 481 |
| Окинский | 1970 | 359 | 28 | 28 |
| Прибайкальский | 13889 | 859 | 150 | 150 |
| Северо-Байкальский | 9029 | 330 | 32 | 32 |
| Селенгинский | 7698 | 740 | 30 | 30 |
| Тарбагатайский | 22839 | 2246 | 301 | 301 |
| Тункинский | 11683 | 1290 | 81 | 81 |
| Хоринский | 9535 | 1169 | 71 | 71 |
| г. Гусиноозерск | 5925 | 282 | 26 | 26 |
| г. Северобайкальск | 8220 | 273 | 17 | 17 |
| г. Улан-Удэ | 45213 | 5999 | 1468 | 1468 |
| **Бурятский к.о.** | **327008** | **27290** | **4294** | **4294** |

Прием заявителей осуществляется шесть дней в неделю, по девять часов в день с использованием сменности сотрудников. Время приема одного заявителя:

- с заявлением о проведении государственного кадастрового учета составляет *минимум 3 минуты, максимум 8 минут*;

- с запросом о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости – *минимум 1 минут, максимум 3 минут*.

Среднее количество обращений в месяц составляет 7714, что в 1,2 раза меньше по сравнению со средним количеством обращений в месяц в 2009 году, из них:

- запросы о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости – 5254 (в 1,5 раза меньше по сравнению с 2009 годом),

- заявления о государственном кадастровом учете – 2460 (в 1,3 раза больше по сравнению с 2009 годом) из них:

- заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков – 1418,

- заявления об учете изменений характеристик земельного участка – 1042.

Подготовка сведений государственного кадастра недвижимости по запросам осуществляется:

- в виде кадастровых выписок и паспортов в течение 4 – 10 рабочих дней (до 01.03.2010 г. предоставление сведений в виде кадастровых выписок и паспортов осуществлялось в срок не более 10 рабочих дней),

- в виде кадастровых планов территорий в течение 10 - 15 рабочих дней.

Минимальное время проведения государственного кадастрового учета по заявлениям составляет 9 рабочих дней, максимальное – 20 рабочих дней.

Основной причиной отказов в предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости является отсутствие сведений в государственном кадастре недвижимости.

Наиболее распространенными причинами принятия решений об отказе в проведении государственного кадастрового учета являются нарушение требований Федерального Закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон): п.2 ч.2 ст.27 - заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Закона, п. 2 ч.5 ст. 27 - нарушен порядок согласования местоположения границ земельных участков.

В 2010 году в адрес Управления поступило 11 обращений, связанных с вопросами разъяснения действующего законодательства в сфере государственного кадастрового учета. Жалоб не поступало.

***3.1.3. Проведение работ по верификации и нормализации баз данных в кадастровом округе.***

Управлением совместно с ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Бурятия проведены работы по верификации баз данных государственного кадастра недвижимости, в ходе которых выявлены следующие ошибки:

- пересечение смежных кварталов, повторяющиеся точки, самопересечение, замкнутость контуров, острые вершины – пиковые узлы (топологические ошибки). Исправление выявленных ошибок (18535) завершено в полном объёме (100%);

- совпадение с полигоном, к которому привязан земельный участок (или часть земельного участка) по количеству точек и положению в пространстве. Исправление ошибок, связанное с незамкнутым контуром, затрудняется сложной конфигурацией земельного участка, медленной работой модуля «Земельные участки» ПК ЕГРЗ-Т. Из выявленных 1693 ошибок исправлено 999 (59%);

- потеря сведений о земельных участках из-за конвертации баз данных из ПК Геополис в ПК ЕГРЗ-Т. Всего выявлено отсутствие сведений о 491 земельном участке, восстановлено 491 (100%);

- перенос координат точек земельных участков, входящих в состав единого землепользования, в участки единого землепользования из-за конвертации из ПК Геополис в ПК ЕГРЗ-Т. Выявлено и исправлено 4745 ошибок в сведениях о единых землепользованиях (100 %);

- недостоверность сведений о категории земель по 208 земельным участкам, исправлены все 208 ошибок (100%);

- неоднозначный вид разрешенного использования по 443 земельным участкам, уточнены данные по 37. Направлены запросы в адрес глав муниципальных образований 16 административных районов;

- отсутствие адресных характеристик по 3937 земельным участкам. Исправлены адресные характеристики по 1019 земельным участкам, 2916 -обособленные земельные участки, отсутствие адреса у которых не является ошибкой, у 2 земельных участков отсутствуют адреса в правоустанавливающих документах.

***3.2. Государственный мониторинг земель и землеустройство***

Для эффективного управления земельными ресурсами, регулирования отношений в области использования земель и вовлечения их в хозяйственный оборот необходимо выполнение комплекса мероприятий по землеустройству и мониторингу земель.

Земельным кодексом Российской Федерации установлено, что государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли Российской Федерации, независимо от форм собственности, их целевого назначения и разрешенного использования.

Основанием для проведения государственного мониторинга земель служит постановление Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2002 года за № 846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель».

В соответствии с положением «Об осуществлении государственного мониторинга земель» мониторинг включает в себя:

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

- непрерывное наблюдение за использованием земель, исходя из их целевого назначения и разрешенного использования;

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

При проведении мониторинга земель решаются следующие задачи:

- своевременное выявление изменений состояния земель, оценка их изменений, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

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

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

***3.2.1. Выполнение работ по государственному мониторингу земель***

Анализ данных государственного мониторинга земель показывает, что в республике продолжается тенденция по ухудшению состояния земель.

Среди опасных негативных процессов интенсивно развиваются эрозия, дефляция, заболачивание, подтопление, зарастание сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем.

В 2007 году в республике проведены работы по созданию полигона для осуществления государственного мониторинга земель на базе Селенгинского района. В отчетном периоде на полигоне были проведены работы по выявлению изменений состояния земель и разработке рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов.

На данном полигоне широко развита дефляция и водная эрозия - их проявление в различной степени обнаружено на 50-60% общей площади сельскохозяйственных угодий. При этом высока доля среднеэродированных почв на сельскохозяйственных угодьях – сенокосах и пастбищах. Еще более высока доля дефлированных земель для сенокосов и пастбищ – 60%.

Основным процессом, вызывающим опустынивание сельскохозяйственных угодий в Селенгинском районе, является ветровая эрозия. Главные природные причины ее проявления и развития – легкий гранулометрический состав почв, ветровой режим и засушливость климата в весенне-раннелетний период, горный характер территории. К антропогенным факторам можно отнести распашку маломощных склоновых почв. Применение отвальной обработки пашни на склоновых ландшафтах, отсутствие лесополос.

Природными факторами возникновения водной эрозии являются: горный характер рельефа, выпадение атмосферных осадков в виде ливневых дождей, низкая степень проективного покрытия и легкий гранулометрический состав почвообразующих пород и почв. К антропогенным факторам можно отнести распашку крутых и покатых склонов без соблюдения почвозащитных противоэрозионных технологий и чрезмерный выпас скота на слабо защищенных растительностью склонах.

В значительных объемах продолжаются рубки леса. Сосновые боры сухостепной и степной зон, имеющие важное водоохранное и почвозащитное значение, систематически выгорают, в частности, из-за палов на сельскохозяйственных угодьях.

Прогноз развития эрозионных процессов зависит от реального применения противоэрозионных мер. При практической реализации научно обоснованных противоэрозионных проектов возможно существенное уменьшение масштабов эрозии. В этих целях назрела необходимость проведения комплекса работ, который должен включать следующие мероприятия:

- обновление картографического материала, необходимого для оценки современного состояния и прогноза развития сельскохозяйственного производства и ведения мониторинга земель;

- выявление неиспользуемых земель;

- составление дежурных карт ограничений в использовании земель;

- разработка программ (схем) защиты земель от деградации и других негативных явлений, консервации деградированных земель и их восстановления, и положения о порядке перевода малопродуктивных угодий в другие виды угодий;

- уточнение и вынос в натуру границ городских и сельских населенных пунктов;

- установление границ территорий с особым правовым и природоохранным режимом использования земель.

В современных условиях развития всех отраслей производства, помимо перечисленных форм деградации почв является и их химическое загрязнение. Поэтому основная цель почвенно-агрохимических обследований связанных с вопросами экологии - охрана природных сред, таких, как почва, растения и вода от загрязнения различными ингредиентами, в конечном счете – это охрана здоровья человека. Среди многочисленных техногенных загрязнителей почвы и растений особое место занимают тяжелые металлы в силу своей распространенности и большей токсичности.

Агроэкологический мониторинг - это система регулярных наблюдений за состоянием окружающей среды в пространстве и во времени.

В республике агроэкологический мониторинг осуществляет Федеральное государственное учреждение государственная станция агрохимической службы «Бурятская». Данный мониторинг проводится в соответствии с Государственной программой мониторинга земель Российской Федерации на землях сельскохозяйственного назначения в 9 районах республики, где организованы постоянные участки для исследований по широкому набору показателей. Многообразие природных условий, разнообразие антропогенных воздействий на почву, сложные структуры почвенного покрова обусловили необходимость закладки на территории республики 9 реперных участков локального мониторинга для широкого охвата внутренней изменчивости почвенных процессов и большой представительности ареалов.

По результатам исследований в течение последних 5 лет содержание тяжелых металлов в пахотном слое на всех реперных участках существенных изменений не претерпели. Отклонение показателей в ту или иную сторону незначительные, и это может объясняться разной обработкой почв и чередованием культур. Антропогенных биохимических аномалий возникших вследствие техногенного загрянения, связанного с выбросами и отходами промышленности и теплоэнергетики сведен к минимуму, в результате эффективной очистки газопылевых, жидких и других отходов очистными установками и сооружениями. Следовательно, говорить об отрицательном воздействии тяжелых металлов на плодородие почв по республике в настоящее время оснований нет.

На реперных участках проводятся работы по изучению и контролю радиоактивности и содержанию радиоактивных элементов. Наиболее опасными являются стронций-90 и цезий-137, вследствие их высокой энергии и излучения, большого периода полураспада и способности накапливаться в растениях. Работа по оценке за радиоактивным загрязнением почв республики и продукции растениеводства показала содержание радионуклидов не выше предельно допустимой концентрации, радиационный фон не выше естественного.

Мониторинг содержания остаточных количеств пестицидов в почве и растениях проводится при анализе образцов отобранных с реперного участка, а также при сплошном агрохимическом обследовании.

По многолетним результатам испытаний сельскохозяйственной продукции, содержание в них остаточных количеств пестицидов неуклонно снижалось, хотя за время обследований превышения допустимых концентрации не было зафиксировано, а последние годы не обнаружено. Эта закономерность объясняется, во – первых, снижением объема применения средств химической защиты растений в регионе, во - вторых, химическая промышленность стала выпускать менее опасные препараты защиты растений нового поколения, которые применяются в малых дозах, при этом эффективность действия препаратов возросла.

Данные агроэкологического мониторинга сельскохозяйственных угодий показывают, что техногенных загрязнений почв и растений на территории республики нет.

* + 1. ***Землеустройство***

Мероприятия по землеустройству призваны обеспечить рациональное использование земель и их охрану, создание благоприятной окружающей среды и улучшение ландшафтов.

Федеральным законом от 18.06.2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве» дано определение землеустройству, как 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 гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения традиционного их образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства;

- выявления нарушенных земель, а также земель, поверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействием;

- проведение мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

В 2010 году на территории республики проведены землеустроительные работы по установлению границ особо охраняемых природных территорий ГПЗФЗ «Фролихинский» и ГПЗФЗ «Кабанский» и территориальных (охранных) зон волоконно-оптической кабельной линии связи.

***3.2.2.1. Создание и ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства***

В течение 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия исполнено 3453 обращений заинтересованных лиц в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Наибольшим спросом из запрашиваемых в фонде документов пользуются материалы опорной межевой сети, материалы инвентаризации земель населенных пунктов, материалы почвенных, геоботанических обследований, картографические материалы и материалы государственной кадастровой оценки.

За 2010 год с целью обеспечения землеустроительной документацией, необходимой для решения вопросов мониторинга земель, кадастра, территориального планирования в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства поступило 66 документов. Данные материалы представлены следующим составом:

- 55 документов, полученных в результате проведения работ по формированию баз данных цифровой картографической основы на населенные пункты (ортофотопланы на 374 населенных пункта);

- 10 документов составляют карта (план) объекта землеустройства и землеустроительные дела по установлению охранных зон и зон с особыми условиями использования земель;

- 1 дело по выявлению изменения состояния земель на федеральном полигоне государственного мониторинга «Селенгинский» Республики Бурятия и разработке рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов.

***3.2.2.2. Контроль за проведением землеустройства, осуществление экспертизы землеустроительной документации, исполнение обращений граждан и юридических лиц по вопросам проведения землеустройства.***

Согласно ст.6 Федерального Закона «О землеустройстве» № 78-ФЗ от 18.06.2001г. и постановления Правительства РФ № 214 от 04.04.2002г. «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации» экспертиза землеустроительной документации проводится на основании поступившего заявления от заинтересованного лица. В 2010 году Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия проведено 29 экспертиз землеустроительной документации.

Обращений по вопросам осуществления контроля за проведением землеустройства в 2010 году не поступало.

Также за отчетный период рассмотрено 12 обращений заинтересованных лиц по вопросам землеустройства. Все поступившие обращения связаны с подготовкой землеустроительной документации к утверждению и сдаче ее на хранение в Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства

***3.3. Государственный земельный контроль за использованием***

***и охраной земель.***

Полномочия по государственному земельному контролю в Республике Бурятия осуществляются Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия (далее - Управление) и ее территориальными отделами. В структуре Управления 14 отделов, осуществляющих государственный земельный контроль: отдел государственного земельного контроля в аппарате Управления и 13 территориальных отделов.

В отчетном периоде государственными инспекторами Республики Бурятия проведено 1930 проверок соблюдения земельного законодательства, из них 1530 плановых, что составляет 79% от общего числа, и 400 внеплановых - 21% от общего числа проверок. По сравнению с 2009 годом количество проверок увеличилось на 13%. При этом количество выявленных нарушений уменьшилось на 12%. Общая сумма наложенных штрафов увеличилась на 2,5%.

**Сравнительный анализ с данными за предыдущий отчетный период.**



В отношении юридических лиц в 2010 году проведено 415 проверок соблюдения земельного законодательства, из них 325 или 78% - плановых, 90 или 22% - внеплановых.

Из общего количества внеплановых проверок, проведенных в отношении юридических лиц, 61% составляют проверки по выполнению предписаний об устранении нарушений, выявленных по результатам ранее проведенных проверок; 37% внеплановых проверок проведено органами прокуратуры с привлечением государственных инспекторов Управления; 1 проверка проведена по согласованию с органами прокуратуры; 1 проверка проведена на основании распоряжения руководителя Росреестра, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации.



Внеплановых – 22,0 %

Плановых – 78,0%

**Рис. 3.1. Проверки соблюдения земельного законодательства в 2010 году**

По результатам проведенных проверок выявлено 662 нарушения законодательства, в том числе 571 нарушение земельного законодательства, 91 нарушение против порядка управления.

Основное количество нарушений допущено гражданами – 530 нарушений или 80% , 20% (132 нарушения) - юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, должностными лицами.



Юридические лица – 20%

Граждане – 80%

**Рис. 3.2. Выявлено нарушений в 2010 году**

В 2010 году оформлено и передано на рассмотрение 527 дел об административных правонарушениях, в том числе:

- 423 дела по нарушениям земельного законодательства;

- 104 дела по нарушениям против порядка управления и общественного порядка.

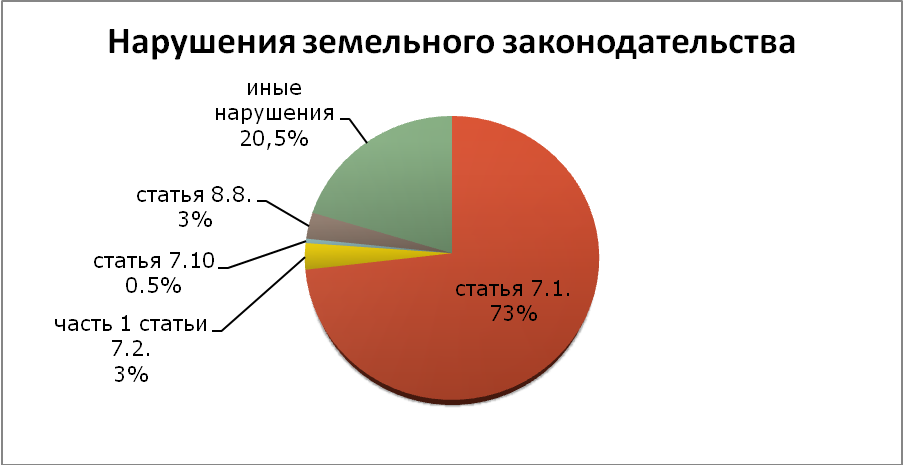
73% от общего количества нарушений земельного законодательства составляют случаи самовольного занятия земельных участков или использования земельных участков без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов;

20,5% - нарушений, ответственность за которые не предусмотрена КоАП РФ (например, нарушение статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации, - отсутствие правоудостоверяющих документов);

3% - нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 7.2. КоАП РФ, - уничтожение или повреждение межевых знаков, невыполнение обязанности по их сохранности;

3% - нарушения, предусмотренные статьей 8.8. КоАП РФ, - нецелевое использование земельных участков, неиспользование земельных участков, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

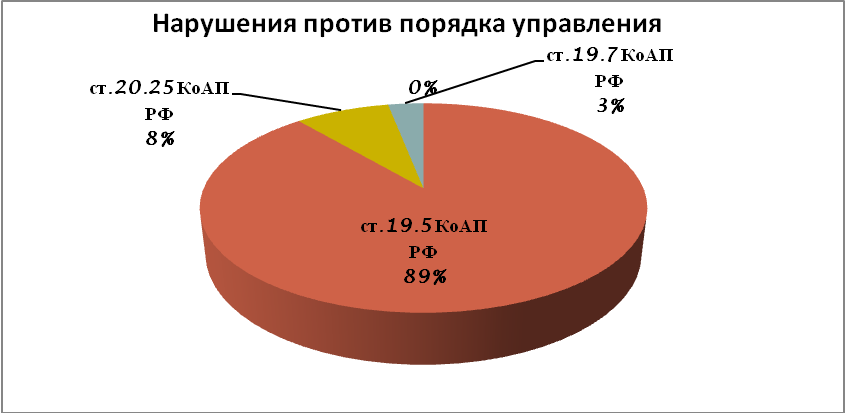
0,5% - нарушения, предусмотренные статьей 7.10 КоАП РФ, - самовольная переуступка права пользования землей.



89% нарушений против порядка управления – это нарушения, предусмотренные статьей 19.5 КоАП РФ, - невыполнение предписания об устранении нарушения земельного законодательства;

8% - нарушение, предусмотренное статьей 20.25 КоАП РФ, - неуплата административного штрафа в срок;

3% - нарушения, предусмотренные статьей 19.4 КоАП РФ, непредставление или несвоевременное представление в государственный орган сведений, необходимых для осуществления его законной деятельности.



В отчетном периоде вынесено 526 предписаний об устранении нарушений земельного законодательства, из них 409 или 78% предписаний выданы гражданам, 117 или 22% предписаний - юридическим лицам.

Привлечено к административной ответственности 435 лиц, из них 342 или 78% граждан, 93 или 22% - юридических и должностных лиц.

Наложено штрафов на общую сумму 569,6 тысяч рублей, из них 182,8 или 33% на граждан, 364,6 или 67% на юридических и должностных лиц.

В 2010 году устранено 221 нарушение земельного законодательства на площади 6498 га, в том числе гражданами 188 нарушений или 85%, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями – 33 нарушения или 15%.

Управление осуществляет взаимодействие с органами прокуратуры и другими контролирующими органами путем предоставления сведений, проведения совместных проверок, межведомственных совещаний, семинаров. Подготовлены и находятся на стадии согласования соглашения с Управлением Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия, Управлением Россельхознадзора по Республике Бурятия, Управлением Росприроднадзора по Республике Бурятия.

Осуществление деятельности по использованию и охране земель основывается на принципах законности, приоритета мер предупреждения правонарушений в области земельных отношений, неотвратимости наказания за совершенные нарушения, восстановления нарушенных прав собственников земли. Необходимость осуществления государственного земельного контроля как важнейшего из инструментов управления земельными ресурсами заключается в профилактике земельных правонарушений, их пресечении и контроле за устранением. Своевременное выявление нарушений земельного законодательства, привлечение нарушителей к административной ответственности и обеспечение устранения допущенных нарушений позволяют восстановить нарушенные права законных владельцев, способствует рациональному использованию земель.

***3.4. Государственная кадастровая оценка***

Во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценки земель» и в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» на территории Республики Бурятия проведены работы по актуализации государственной кадастровой оценки. За счет федерального бюджета выполнены работы по актуализации государственной кадастровой оценке земель садоводческих огороднических и дачных объединений, земель населенных пунктов и земель лесного фонда, за счет республиканского бюджета земель особо охраняемых территорий и объектов и земель промышленности и иного специального назначения.

В соответствии с приказом Росреестра от 02.04.2010 г. № П/122 «О внесении изменений в приказ Росреестра от 02.12.2009 г. № 386 «Об организации работ по государственной кадастровой оценке земель в 2010 году» Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия выделены средства на организацию и проведение работ по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в сумме 25 301,0 тыс. рублей.

По результатам открытого конкурса по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов заключен государственный контракт от 30 августа 2010 г. №14 с исполнителем работ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральной БТИ» на общую сумму 7565 тысяч рублей.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. №316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» в Республике Бурятия назрела необходимость актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель водного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. Результаты государственной кадастровой оценки земель водного фонда утверждены постановлением Правительства Республики Бурятия от 12.08.2005 г. №252 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель водного фонда Республики Бурятия», земель сельскохозяйственного назначения – постановлением Республики Бурятия от 29.11.2006 г. №382 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель в составе земель сельскохозяйственного назначения Республики Бурятия».

В соответствии с приказом руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии С.В. Васильева от 17.12.2010 г. «Об организации работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости (за исключением земельных участков)» на территории Республики Бурятия за счет федерального бюджета в 2011 г. будут проводиться работы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости. Указанные работы проводятся в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в целях реализации мероприятий, предусмотренных подпрограммой «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного кадастрового учета объектов недвижимости (2002-2008 г.)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2005 г. №560, Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2011 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 года, Основных направлений деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2012 года, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 года №1663-р.

Поручением Правительства Российской Федерации от 20.05.2010 г. №КА-П 13-3318 предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на создание условий введения местного налога на недвижимость в Российской Федерации. Министерством финансов Российской Федерации и Минэкономразвития Российской Федерации согласован План реализации мероприятий, обеспечивающих введение на территории Российской Федерации местного налога на недвижимость, согласно которому вся подготовительная работа для введения налога на недвижимость должна быть завершена к концу 2011 года.

По результатам открытого конкурса Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии заключен Государственный контракт №162Д от 29.11.2010 года с Федеральным государственным унитарным предприятием «Федеральный кадастровый центр «Земля» на выполнение работ по теме: «Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости».

Также, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель», подпрограммой «Создание системы кадастра недвижимости в Республике Бурятия (2007-2012 годы) «Республиканской целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости в Республике Бурятия (2003-2012 годы), утвержденной постановлением Правительства Республики Бурятия от 13.11.2006 г. № 333, на территории Республики Бурятия в 2011 году необходимо проведение работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

* + 1. ***Результаты государственной кадастровой оценки***

Результаты актуализации государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов и земель промышленности и иного специального назначения утверждены следующими актами Правительства Республики Бурятия:

1. постановлением Правительства Республики Бурятия от 08.09.2010 г. №394 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов в Республике Бурятия»;
2. постановлением Правительства Республики Бурятия от 08.09.2010 г. №393 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в Республике Бурятия;
3. постановлением Правительства Республики Бурятия от 12.08.2005 г. № 252 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель водного фонда Республики Бурятия» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель водного фонда;

4. постановлением Правительства Республики Бурятия от 29.11.2006 г. № 382 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения;

5. постановлением Правительства Республики Бурятия от 03.12.2007 г. № 384 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов»;

6. постановлением Правительства Республики Бурятии от 29.09.2008 г. №463 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Бурятия от 14.03.2005 г. N 68 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки Республики Бурятия» (земли лесного фонда);

7. постановлением Правительства Республики Бурятия от 30.12.2008 г. №604 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений в Республике Бурятия».

* + - 1. ***Земли сельскохозяйственного назначения***

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.09.2010 г. №445 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» утверждены методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости в составе земель сельскохозяйственного назначения, в границах которых расположены земли следующих видов разрешенного использования:

- земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явления, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности;

- земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса;

- земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

- земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности;

- земли сельскохозяйственного назначения, на которых расположены леса;

- прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли занятые полигонами, свалками, оврагами, песками.

В среднем удельные показатели кадастровой стоимости увеличились в 1,5 раза.

* + - 1. ***Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений***

В основу работы по актуализации государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений положена методика, утвержденная приказом Росземкадастра от 26.08.2002 г. №П/307. Определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется в следующем порядке:

- кластеризация объединений;

- определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для каждого объединения;

- определение кадастровой стоимости земельных участков объединений.

Кластеризация объединений проводится в пределах субъекта отдельно для:

-садоводческих, и огороднических объединений;

-дачных объединений.

Кадастровая стоимость земельных участков объедений рассчитывается путем умножения площади земельных участков в составе объединения на удельные показатели кадастровой стоимости эталонных участков. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

Увеличение удельных показателей кадастровой стоимости по землям садоводческих и огороднических объединений составило 25 раз. Оценено 9564 земельных участков в составе 182 дачных объединений, товариществ.

* + - 1. ***Земли населенных пунктов***

В основу проведенной работы положены методические подходы, разработанные Роснедвижимостью:

1. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. №39;
2. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости 29 июня 2007 г. № П\0152.

Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществлялся в следующем порядке:

– формирование Перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов;

– расчёт кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

В рамках исполнения государственного контракта от 30 августа 2010 г. №14 исполнителем работ утвержден перечень объектов оценки в количестве 277 729 земельных участков. 3 сентября 2010 г. на Правительственной комиссии утвержден состав факторов стоимости. 28 декабря 2010 г. Правительственной комиссией согласованы результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Республике Бурятия. В настоящий момент результаты находятся на экспертизе в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии

* + - 1. ***Земли промышленности и иного специального назначения***

Работы по актуализации государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения проводились согласно методических рекомендаций, утвержденных приказом Росземкадастра от 20.03.2003 г. №П/49 и технических рекомендаций утвержденных приказом Росземкадастра от 20.03.2003 г.

В результате актуализации государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения в Республике Бурятия по всем шести группам увеличились удельные показатели кадастровой стоимости (УПКС). В среднем УПКС увеличились по первой группе в 1,7 раз, по второй группе в 5,9 раз, по 3 группе в 22,9 раз, по 4 группе 4,6 раз, по 5 группе 5,7 раз и по шестой группе в 100,2 раз (земли военного назначения налогообложению не подлежат). Оценено 121719 земельных участков.

* + - 1. ***Земли особо охраняемых территорий и объектов***

Работы по актуализации государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов проводились согласно следующих нормативных документов:

* Временная методика государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденная руководителем Росземкадастра 17.02.2004 г. (далее – Методика);
* Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденные приказом Минэкономразвития от 23.06.2005г. №138 (Далее Методические рекомендации);
* Технические указания по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденные руководителем Росземкадастра 19.02.2004г. (далее Технические указания).

В соответствии с Методикой, в зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков, виды использования земель особо охраняемых территорий и объектов объединены в две группы.

В результате актуализации государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов в Республике Бурятия увеличение удельных показателей кадастровой стоимости по первой группе составило 1,9 раз, по второй группе 7,8 раз. Оценено 457 земельных участков.

* + - 1. ***Земли лесного фонда***

В рамках проведения второго тура работ по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда постановлением Правительства Республики Бурятия от 29.09.2008 г. №463 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Бурятия от 14.03.2005 г. №68 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель Республики Бурятия» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель лесного фонда. Удельный показатель кадастровой стоимости земель лесного фонда увеличился с 1110 руб./га до 2120 руб./га.

* + 1. ***Определение кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков, прошедших государственных кадастровый учет, а также земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет текущих изменений***

В 2010 г. на территории Республики Бурятия в государственный кадастр недвижимости внесено 27290 сведений о земельных участках, в отношении 114051 произведен государственный кадастровый учет изменений. В таблице 3.2 представлено количество земельных участков прошедших государственный кадастровый учет, а также количество земельных участков, в отношении которых прошел государственный кадастровый учет изменения в разрезе административных районов.

Порядок определения кадастровой стоимости в случаях образования нового земельного участка, изменения площади земельного участка при упорядочении его границы, изменения вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории, выявления ранее учтенных земельных участков, не включенных в состав инвентаризационной описи, установлен в Методических указаниях по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка (утверждены приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 г. №222).

Таблица 3.2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование кадастрового района** | **Количество участков, поставленных на учет в 2010 году** | **Количество участков, по которым проведен учет изменений в 2010 году** |
| 01-Баргузинский | 429 | 4330 |
| 02-Баунтовский | 222 | 1606 |
| 03-Бичурский | 385 | 3030 |
| 04-Джидинский | 758 | 3259 |
| 05-Еравнинский | 204 | 2374 |
| 06-Заиграевский | 2131 | 7960 |
| 07-Закаменский | 765 | 1524 |
| 08-Иволгинский | 4250 | 10733 |
| 09-Кабанский | 2162 | 5964 |
| 10-Кижингинский | 359 | 9292 |
| 11-Курумканский | 515 | 1940 |
| 12-Кяхтинский | 785 | 6716 |
| 13-Муйский | 116 | 1440 |
| 14-Мухоршибирский | 662 | 3063 |
| 15-Окинский | 359 | 946 |
| 16-Прибайкальский | 859 | 4033 |
| 17-Северо-Байкальский | 330 | 1747 |
| 18-Селенгинский | 740 | 3120 |
| 19-Тарбагатайский | 2246 | 7734 |
| 20-Тункинский | 1290 | 6010 |
| 21-Хоринский | 1169 | 3048 |
| 22-г. Гусиноозерск | 282 | 2861 |
| 23-г. Северобайкальск | 273 | 3756 |
| 24-г. Улан-Удэ | 5999 | 17565 |
| ИТОГО | **27290** | **114051** |

* + 1. ***Анализ результатов рассмотрения обращений по вопросам государственной кадастровой оценки земель***

Рассматривая обращения граждан и юридических лиц по вопросам государственной кадастровой оценки земель, можно сделать вывод, что в большинстве случаев самими землепользователями и землевладельцами некорректно выбраны виды разрешенного использования, нерационально используются площади с несколькими видами использования. После обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия и рассмотрения кадастровой стоимости, в большинстве случаев землепользователи и землевладельцы принимают решение о смене разрешенного использования и приведения его к фактическому, либо о разделе земельного участка, отказа или реализации излишней площади.

* + 1. ***Поступление земельного налога за 2010 год***

Кадастровая стоимость является одним из элементов налогообложения - налоговой базой (в соответствии с пунктом 1 статьи 17 и пунктом 1 статьи 390 Налогового кодекса Российской Федерации). Установление любого налога в обязательном порядке требует определения налогоплательщиков и элементов налогообложения. Таким образом, для установления земельного налога в соответствии с пунктом 2 статьи 390 Налогового кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, необходимо утверждение результатов государственной кадастровой оценки категорий земель органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии со статьей 5 Налогового кодекса Российской Федерации акты законодательства о налогах и сборах субъектов Российской Федерации, вводящие налоги и (или) сборы, вступают в силу не ранее 1 января года, следующего за годом их принятия, но не ранее одного месяца со дня их официального опубликования. Земельный налог - важный источник пополнения муниципального бюджета. Полнота его начисления и уплаты приобретает особую важность в период экономического кризиса. Анализ ситуации показывает, что на территории многих муниципальных образований, в том числе, г. Улан-Удэ, остаются тысячи земельных участков, с которых должен взиматься земельный налог, пополняющий бюджет, однако по разным причинам эта земля не приносит доход. Среди причин - наличие множества не идентифицированных участков, когда неясен его владелец, есть немало фактов уклонения от государственной регистрации прав на земельные участки при фактическом их использовании и другие.

В связи с этим, стоит важная задача создания актуальной базы данных плательщиков земельного налога, идентификации земельных участков, контроль за использованием земельных участков по назначению, а также выявление фактов уклонения от государственной регистрации прав на земельные участки.

Эта задача может быть решена только путем межведомственного сотрудничества, поскольку данными о земельных участках, их владельцах и правообладателях, о видах разрешенного использования и фактическом использовании земли обладают различные ведомства, такие как Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия, Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия, Управление Федеральной налоговой службы, Администрации муниципальных образований.

По состоянию на 01.01.2011 г. в консолидированный бюджет Республики всего поступило 518 885 тысяч рублей (табл. 3.3).

Таблица 3.3

**Поступление земельного налога**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование района** | **Поступления по земельному налогу, тыс.руб** |
| Баргузинский район | 11 204 |
| Баунтовский район | 1 272 |
| Бичурский район | 3 207 |
| Джидинский район | 3 191 |
| Еравнинский район | 1 815 |
| Заиграевский район | 6 349 |
| Закаменский район | 2 915 |
| Иволгинский район | 7 018 |
| Кабанский район | 11 070 |
| Кижингинский район | 1 919 |
| Курумканский район | 1 734 |
| Кяхтинский район | 4 732 |
| Муйский район | 4 889 |
| Мухоршибирский район | 3 389 |
| Окинский район | 279 |
| Прибайкальский район | 8 971 |
| Северобайкальский район | 3 027 |
| Селенгинский район | 6 019 |
| Тарбагатайский район | 2 547 |
| Тункинский район | 9 478 |
| Хоринский район | 2 065 |
| г. Северобайкальск | 6 469 |
| г. Улан-Удэ | 415 326 |
| ИТОГО | **518 885** |

# *4. Земельный рынок в Республике Бурятия*

Данный раздел доклада подготовлен Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия в соответствии с отчетностью по форме федерального государственного статистического наблюдения 3-ЗМ «Сведения о сделках с землей» (утв. постановлением Росстата России от 28.06.2005г. №37), за 2010 год.

Всего на территории Республики Бурятия в 2010 году заключено **19 273** сделки с земельными участками на площади 20147.63 га. В сравнении с данными 2009 года (16 755) произошло увеличение показателя на 2 524 единицы (или 15%). Структурно, наибольшее количество сделок – 18 678 ед. совершено с государственными и муниципальными землями на площади 44827,5 га (динамика совершенных в 2010 году сделок с земельными участками приведена в таблице 4.1, в сравнении с данными за 2009 год).

*Таблица 4.1*

**Сделки с земельными участками в Республике Бурятия**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды сделок** | **2009 год** | **2010 год** |
| кол-во сделок, ед.  (площадь, га) | кол-во сделок, ед.  (площадь, га) |
| 1. Аренда государственных и муниципальных земель  в том числе: сделки, совершенные в отчетном году | 15517  (*52917,494*)  2221  (*13341,429*) | **12 847**  (*41339,73*)  **1228**  (*1468,07*) |
| 2. Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель | 79  (*79.376*) | **100**  (*64,15*) |
| 3. Продажа государственных и муниципальных земель  в том числе: на торгах | 4080  (*1711,916*)  391  (*76,802*) | **5731**  (*3423,62*)  **483**  (*1918,14*) |
| **Итого сделок с государственными и муниципальными землями** | 19676  (*54708,786*) | **18 678**  (*44827,5*) |
| 4. Продажа земли гражданами  и юридическими лицами | 7451  (*51547,802*) | **6848**  (*3280,63*) |
| 5. Дарение | 659  (1186,897) | **1929**  (*5408,85*) |
| 6. Наследование | 2156  (1040,563) | **2423**  (*2952,27*) |
| 7. Залог | 109  (55,839) | **1014**  (*3550,04*) |

В 2010 году, в сравнении с 2009 годом, произошло снижение показателя совершенных сделок с государственными и муниципальными землями на 998 ед. (или 5%); сделок по продаже земельных участков гражданами и юридическими лицами – на 603 ед. (или 8%). При этом в 2010 году совершено сделок по дарению земельных участков на 1270 единиц больше, чем в 2009 году. Рост составил 192%. Значительно вырос показатель сделок залога земельных участков, в сравнении с 2009 годом, увеличение произошло в 8 раз – на 905 ед. Указанное обстоятельство объясняется приобретением земельных участков с жилыми строениями в рассрочку платежа на основании сертификатов, выдаваемых ветеранам ВОВ.

При подсчете цены 1 кв.м. при совершении сделок с земельными участками за основу взяты сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним – показатель взят из расчета выкупной цены, устанавливаемой сторонами, в том числе в соответствии с Законом Республики Бурятия от 02.11.2007г. №2643-III «Об установлении порядка определения цены земли при продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственниками расположенных на них зданий, строений, сооружений».

### 4*.1. Сделки по продаже государственных и муниципальных земель*

В 2010 году на территории Республики Бурятия заключено 5731 сделка по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Суммарная площадь таких участков составила 3423,62 га. В том числе совершено 4731 сделка с землями населенных пунктов площадью 2144,1 га, 5 сделок с землями промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения площадью 32,3 га, 8 сделок с землями сельскохозяйственного назначения площадью 597,98 га.

В основном продажа земельных участков осуществлялась гражданам (совершено 5309 сделок) для индивидуального и дачного строительства – было выкуплено 3564 участка (площадью 382,92 га). Средняя цена за 1 кв.м. по населенному пункту составила 8,085 руб., вне населенного пункта – 0,71 руб.

Для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и для других целей было приобретено 850 (площадью 642,25 га) и 895 (площадью 930,05 га) земельных участков соответственно. В первом случае средняя цена по населенному пункту составила 2,668 руб./кв.м., во втором случае – 5,411 руб./кв.м.

С участием юридических лиц было совершено 422 сделки с земельными участками: 120 земельных участков (площадью 172,26 га) было приобретено для использования в целях промышленности и иного специального назначения и 264 (площадью 211,75 га) для других целей. Средняя цена в первом случае по населенному пункту составила 14,634 руб./кв.м., вне населенного пункта – 0,03 руб./кв.м., во втором случае по населенному пункту цена составила 5,725 руб./кв.м.

Динамика сделок в отношении государственных и муниципальных земель за 2010 год приведена в таблице 4.2, в сравнении с 2009 годом.

*Таблица 4.2*

**Продажа государственных и муниципальных земель в Республике Бурятия.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2009 год** | | **2010 год** | |
| число  сделок, ед. | площадь,  га | число  сделок, ед. | площадь,  га |
| **I. Гражданам для :**  индивидуального жилищного и дачного строительства, личного  подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства |  |  |  |  |
| вне населенных пунктов | 1062 | *153* | 986 | *649,08* |
| в населенных пунктах | 2460 | *312,099* | 3428 | *376,09* |
| **ИТОГО** | **3522** | ***465,099*** | **4414** | ***1025,17*** |
| **II. Юридическим лицам для:**  использования в целях промышленности и иного специального назначения |  |  |  |  |
| вне населенных пунктов | 20 | *441,18* | 5 | *32,3* |
| в населенных пунктах | 281 | *307,228* | 115 | *139,96* |
| **ИТОГО** | **301** | ***748,408*** | **120** | ***172,26*** |
| **III. Крестьянским (фермерским)**  **хозяйствам и другим**  **сельскохозяйственным**  **предприятиям** |  |  |  |  |
| вне населенных пунктов | 17 | *327,4* | 8 | *597,98* |
| в населенных пунктах | 5 | *11,1* | 30 | *486,41* |
| **ИТОГО** | **22** | ***338,5*** | **38** | ***1084,39*** |
| **IY. Гражданам и юридическим лицам для других целей, кроме указанных в п.п. I, II, III** |  |  |  |  |
| вне населенных пунктов | 16 | *88,6* | 1 | *0,16* |
| в населенных пунктах | 219 | *71,309* | 1158 | *1141,64* |
| **ИТОГО** | **235** | ***159,909*** | **1159** | ***1141,8*** |
| **ВСЕГО (I, II, III, IY)** | **4080** | **1711,736** | **5731** | **3423,62** |

Органами государственной власти и местного самоуправления на торгах было реализовано 483 участка, общей площадью 1918,14 га (таблица 4.3).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Таблица 4.3* | | | | | | |
| **Продажа государственных и муниципальных земель на торгах**  **за 2010 год** | | | | | | |
|  | **В населенных пунктах** | | | **Вне населенных пунктов** | | |
| кол-во  сделок,  ед. | площадь,  га | цена  1 кв. м,  руб. | кол-во  сделок,  ед. | площадь,  га | цена  1 кв. м,  руб. |
| **Гражданам для**: |  |  |  |  |  |  |
| - индивидуального жилищного и дачного строительства | 418 | 54,92 | 37,464 |  |  |  |
| - личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства | 9 | 2,45 | 2,865 |  |  |  |
| - других целей | 33 | 819,45 | 0,348 |  |  |  |
| **Юридическим лицам**  (кроме с/х организаций)    для: |  |  |  |  |  |  |
| - использования в целях промышленности и иного специального назначения | 9 | 7,67 | 79,304 | 6 | 6,02 | 98,8 |
| - других целей | 3 | 0,2 | 14,3 |  |  |  |
| **Крестьянским (фермерским) хозяйствам**,  сельскохозяйственным предприятиям, другим организациям для сельскохозяйственного производства | 1 | 446,8 | 0,02 | 4 | 580,63 | 0,13 |
| **Итого** | **473** | **1331,49** |  | **10** | **586,65** |  |

***4.2. Сделки с землями граждан и юридических лиц (продажа, дарение, наследование, залог)***

С участием граждан и юридических лиц в 2010 году совершено 6848 сделок по продаже земельных участков площадью 3280,63 га (динамика сделок с земельными участками приведена в таблице 4.4, в сравнении с 2009 годом).

Основная доля сделок по продаже земельных участков приходится на граждан – совершено 6631 единица, в основном это земельные участки для индивидуального жилищного и дачного строительства (3624 ед.) площадью 371,35 га. Юридическими лицами совершено 217 сделок по продаже земельных участков площадью 347,37 га.

*Таблица 4.4*

**Продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2009 год** | | **2010 год** | |
| число  сделок, ед. | площадь,  га | число  сделок, ед. | площадь,  га |
| **I. Гражданами для:** |  |  |  |  |
| *индивидуального жилищного и дачного строительства* |  |  |  |  |
| в населенных пунктах | 1441 | *148,393* | 3453 | *347,35* |
| вне населенных пунктов | 570 | *87,876* | 171 | *24* |
| **ИТОГО** | **2011** | ***236,269*** | **3624** | ***371,35*** |
| *личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства* |  |  |  |  |
| в населенных пунктах | 2442 | *383,88* | 2141 | *328,65* |
| вне населенных пунктов | 296 | *10964,688* | 61 | *71,15* |
| **ИТОГО** | **2738** | ***11348,568*** | **2202** | ***399,8*** |
| *других целей* |  |  |  |  |
| в населенных пунктах | 2128 | *327,916* | 711 | *109,66* |
| вне населенных пунктов | 41 | *39084,018* | 94 | *2052,45* |
| **ИТОГО** | **2169** | ***39411,934*** | **805** | ***2162,11*** |
| **II. Юридическими лицами** |  |  |  |  |
| все сделки |  |  |  |  |
| в населенных пунктах | 519 | *470,870* | 200 | *312,78* |
| вне населенных пунктов | 14 | *80,161* | 17 | *34,59* |
| **ИТОГО** | **533** | ***551,031*** | **217** | ***347,37*** |
| в том числе:  для сельскохозяйственного производства\*) |  |  |  |  |
| в населенных пунктах | 11 | 11,654 | 4 | 184,9 |
| вне населенных пунктов | 3 | 20,805 | 12 | 28,6 |
| **ВСЕГО (I, II)** | **7451** | **51547,802** | **6848** | ***3280,63*** |

В 2010 году в порядке наследования гражданами приобретено 2423 земельных участка общей площадью 2952,27 га, заключено 1929 договоров дарения земельных участков (площадью 5408,85 га). Совершено 1014 сделок по передаче в залог земельных участков: гражданами – 715 ед. площадью 2776,43 га, юридическими лицами – 299 ед. площадью 773,61 га.

### *4.3.* *Сделки по аренде и продаже прав аренды государственных и муниципальных земель*

По состоянию на 2010 год всего на территории Республики Бурятия действовало 12 847 краткосрочных и долгосрочных договоров аренды государственных и муниципальных земель площадью 41339,73 га. Из них, 8777 договоров аренды заключено в отношении земель населенных пунктов (площадью 4845,1 га), 230 – в отношении земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения (площадью 2428,93 га), 131 – в отношении земель сельскохозяйственного назначения (площадью 27975,46 га).

В 2010 году совершено 1228 сделок с земельными участками площадью 1468,07 га, в том числе заключено

● 1158 договоров аренды земельных участков земель населенных пунктов (площадью 449,01 га),

● 14 договоров аренды земельных участков земель промышленности и иного специального назначения (площадью 214,7 га),

● 33 договора аренды земельных участков земель сельскохозяйственного назначения (площадью 540,87 га).

В таблице 4.5 представлена информация по аренде государственных и муниципальных земель с арендной платой в виде твердой суммы платежей.

*Таблица 4.5*

**Аренда государственных и муниципальных земель с арендной платой в виде твердой суммы платежей**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Категория арендаторов** | **Всего в населенных пунктах** | | | **Вне населенных пунктов** | | |
| кол-во сделок | площадь, га | арендная плата  1 руб/кв.м | кол-во сделок | площадь, га | арендная плата  1 руб/кв.м |
| **Предприятия, организации, учреждения**:  - промышленности, транспорта, связи, строительства | 786 | 2187,2 | 7,995 | 230 | 2428,93 | 1,037 |
| - торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания | 428 | 319,86 | 27,75 | 6 | 3,58 | 1,7 |
| - крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные и другие организации за земли сельскохозяйственного назначения и использования | 1 | 2,14 | 6,34 | 131 | 27975,46 | 0,182 |
| - другие | 316 | 594,85 | 3,39 | 45 | 73,84 | 0,774 |
| Граждане и их объединения, использующие земельные участки для: - жилищного, дачного и гаражного строительства | 3069 | 469,9 | 11,965 | 13 | 384 | 0,45 |
|  | 1607 | 416,26 | 1,322 | 830 | 1622,87 | 0,043 |
| - других целей | 1245 | 683,01 | 22,592 | 2815 | 4005,95 | 0,083 |

***4.4. Цена земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений***

*Таблица 4.6*

**Средние цены на государственные и муниципальные земельные участки, проданные собственникам зданий, строений сооружений за отчетный период, в Республике Бурятия, руб./кв. м**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **в населенных**  **пунктах** | **вне населенных**  **пунктов** |
| 1. Гражданам и их  объединениям для: |  |  |
| - индивидуального жилищного и дачного строительства | 8,085 | 0,71 |
| - личного  подсобного хозяйства,  садоводства,  огородничества | 2,668 | 0,01 |
| 2. Юридическим  лицам для использования  в целях промышленности и иного специального  назначения | 14,634 | 0,03 |
| 3. Крестьянским (фермерским) хозяйствам, другим сельскохозяйственным предприятиям | 0,208 | 0,252 |

**П Р И Л О Ж Е Н И Я**

**В подготовке глав и разделов участвовали:**

**Платонова Н.Л., Ботоева Е.В., Батуева Э.Ц., Галданова С.Ч., Ринчинов Ж.Ж., Улаханова Н.В., Ринчиндоржиев З.А., Костромин В.Н. (Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Республике Бурятия), Савченко Г.А. (Федеральное государственное учреждение государственная станция агрохимической службы «Бурятская»).**