**Министерство сельского хозяйства**

**Российской Федерации**

**Государственный университет**

**по землеустройству**

***Кафедра землепользования и***

***земельного кадастра***

**ПРОГРАММЫ**

**вступительных экзаменов для**

**поступающих в магистратуру**

**по специальности 120300**

**«Землеустройство и кадастры»**

**(профили*: 1 – государственный земельный кадастр, 2 – государственный кадастр недвижимости, 3 – управление земельными ресурсами, 4 – оценка земли и иной недвижимости, 5 – мониторинг и кадастры природных ресурсов)***

**Москва 2009**

**ВВЕДЕНИЕ**

Основной целью настоящей программы является ознакомле­ние с основным содержанием специальных дисциплин, необхо­димым для абитуриентов, поступающих в магистратуру по специальности **120300 «Землеустройство и кадастры»** **(профили*: государственный земельный кадастр; государственный кадастр недвижимости; управление земельными ресурсами; оценка земли и иной недвижимости; мониторинг и кадастры природных ресурсов)***

**При этом абитуриенты должны:**

* иметь базовую теоретическую и методическую подготовку для реше­ния проблем государственного кадастра недвижимости;
* знать основную терминологию, относящуюся к землеуст­ройству, государственному кадастру недвижимости и мониторингу земель;
* знать земельное законодательство по управлению земельными ресурсами, организации рацио­нального использования и охраны земельных ресурсов; землеуст­ройству и кадастру недвижимости;
* знать методику ведения отдельных составных частей ГКН, мониторинга и кадастров;
* знать новейшие научно-технические достижения в области информационных технологий, передовой отечественный и зару­бежный опыт ведения ГКН с использованием средств автоматиза­ции;
* знать принципы и методы формирования структуры управления земельными ресурсами, ГКН и государственного мониторинга земель на различных административно-территориальных уровнях;
* уметь формировать базы и банки кадастровых и мониторинговых данных на основе правовых, технических, экономических и орга­низационных проблем функционирования систем УЗР, ГКН и ГМЗ;
* уметь рассчитывать стоимостные характеристики земель­ных участков;
* иметь навыки согласования разрабатываемых систем УЗР, ГКН и ГМЗ с другими заинтересованными организациями, представителями заказчиков и органов надзора;
* знать методы экономического, технического и экологическо­го обоснования систем УЗР, ГКН и ГМЗ, расчета соответствующих показателей эффективности этих систем.

**ОБЩИЕ ВОПРОСЫ**

**Географические и земельные**

**информационные системы**

***1 Принципы создания и функционирования ГИС***

Состав, основные элементы, порядок функционирования, классификация информационных систем. Подсистемы ГИС: управления, сбора данных, ввода и хранения данных, поиска и анализа данных, вывода информации, подсистема пользователя. Языки общения пользователя с системой.

***2 Аппаратные средства и программное обеспечение ГИС***

Комплекс технических средств ГИС: устройства преобразования графической информации в цифровую, рабочие станции, компьютерные сети, устройства отображения информации. Виды программного обеспечения ГИС. Программное обеспечение ввода и вывода данных. СУБД. Программы преобразования, обработки и анализа данных.

***3 Информация в ГИС***

Виды информации в ГИС. Структурные особенности географической и картографической информации. Способы представления и принципы организации данных в ГИС. Применения идентификаторов, классификаторов, информационных языков и форматов данных. Экспорт и импорт данных в ГИС. Стандартизация информационного, программного и иного обеспечения.

***4 Понятие земельно-информационных систем***

Понятие земельно-информационной системы (ЗИС). Классификация ЗИС. Структура ЗИС. Место ГИС в информационном обеспечении кадастра недвижимости и землеустройства. Цель и задачи разработки и применения ЗИС в земельно-кадастровых и землеустроительных действиях.

***5 Создание компьютерных земельно-кадастровых и землеустроительных карт***

Обзор средств, обеспечивающих создание ЗИС в землеустроительном производстве (MapInfo, Caddy, ObjectLand и др.). Методы создания элементов кадастровых карт. Отображение объектов. Анализ данных. Поиск географических объектов. Операции со слоями.

***6. Технология разработки и применения ЗИС в земельно-кадастровых и землеустроительных действиях***

Способы представления, хранения и отображения информации в ЗИС. Понятие экспертной системы. Структура ЗИС. Системы управления базами данных. Прикладные программы. Комплекс технических средств. Защита информации.

***7 Прикладные земельно-информационные системы***

Автоматизированная система ведения Единого государственного реестра земель (ПК ЕГРЗ). Возможности системы. Архитектура системы. Пользовательский интерфейс. Структура слоев карты. Операции с картой. Практическая работа с системой ПК ЕГРЗ. Пакет программных средств кадастровой оценки земель. Назначение, возможности системы. Архитектура системы. Практическая работа с ЗИС.

***8 Администрирование и управление автоматизированными кадастровыми системами и информационными потоками***

Администрирование и управление автоматизированными кадастровыми базами данных, информационно-програмное обеспечение кадастра недвижимости, ГИС – технологии и их применение, современные автоматизированные кадастровые системы и базы данных, автоматизация кадастровых работ, методы ввода, обработки, хранения и обновления картографической и семантической информации, администрирование и управление информационными ресурсами, поддержка целостности баз данных, обеспечение сохранности информации, разделение полномочий и прав доступа, организация и использование кадастровой информации, обмен информацией со сторонними организациями, ведение нормативных и справочных баз данных, предоставление информации физическим и юридическим лицам, аналитическая обработка кадастровой информации. Геоинформационные многоцелевые кадастровые системы (государственные, муниципальные, частные), кадастр сетей инженерного оборудования, экологические геоинформационные кадастровые системы, муниципальные ГИС системы, принципы их создания и информационного обеспечения и эффективного управления.

**Организация землеустроительных, кадастровых**

**и мониторинговых работ**

***1* *Характеристика землеустроительных работ.***

Характеристика и особенности землеустроительных работ

***2 Организация управленческого труда***

Общие понятия, принципы и функции управления. Процесс труда и его организации. Организационные структуры управле­ния. Методы управления их содержание и взаимосвязь.

***5*** ***Нормирование труда в землеустройстве***

Сущность и содержание нормирования труда. Особенности нормирования труда на работах по землеустройству. Классифи­кация затрат рабочего времени и методы его изучения. Развитие и совершенствование нормирования труда в землеустройстве.

***4******Планирование землеустроительных работ***

Задачи, принципы, методы и система планирования на пред­приятиях. Виды плановых документов, содержание и порядок разработки. Перспективное и оперативно-производственное пла­нирование.

***5*** ***Финансирование землеустроительных работ*** Сущность и функции финансов. Источники финансирования землеустроительных работ. Порядок финансирования и расчетов за выполненные работы. Контроль за соблюдением планово-финансовой дисциплины и правильности расчетов.

***6******Учет и отчетность в землеустроительном предприятии*** Сущность, значение, виды учета и отчетности в земельном предприятии. Учет и отчетность в структурных подразделениях предприятия. Формы документов и периодичность их составле­ния. Анализ производственной деятельности в земельном пред­приятии.

***7. Оплата труда в землеустройстве***

Основные принципы организации оплаты труда, Формы и системы заработной платы, Методы планирования фонда затрат­ной платы. Оплата служебных командировок. Организация опла­ты труда в земельном предприятии.

**Применение данных кадастра**

**недвижимости в народном хозяйстве**

***1 Назначение, принципы, основные направления использования данных кадастра недвижимости***

Значение земельно-оценочных работ и необходимость при­менения их данных в народном хозяйстве. Принципы примене­ния данных кадастра недвижимости. Основные направления приме­нения данных кадастра недвижимости: анализ деятельности пред­приятий; землеустройство; платежи за землю; управление зе­мельным фондом и др.

***2 Анализ******использования земли с учетом данных кадастра недвижимости*** *по* ***экономическим показателям***

Методические положения применения данных кадастра недвижимости при анализе использования пашни по экономическим показателям: урожайности, валовой продукции, себестоимости, производительности труда и другим.

***3******Применение данных кадастра недвижимости при межхозяйственном землеустройстве***

Методические положения применения данных кадастра недвижимости при образовании и упорядочении сельскохозяйственных землепользовании, землевладений: выбор земельных участков; определение убытков землепользовании, землевладений; опреде­ление убытков землепользовании, землевладений; определение площади земельных участков для основания; определение разме­ра компенсации потерь сельского хозяйства.

***4******Применение данных кадастра недвижимости при внутрихозяйственном землеустройстве***

Методические положения применения данных кадастра недвижимости при размещении производственных подразделений и хо­зяйственных центров; организации угодий и севооборотов; трансформации угодий; размещение севооборотов; территории севооборотов.

***5 Определение различных видов платежей* за *землю с учетом качества земель***

Методические положения применения данных кадастра недвижимости при определении размеров арендной платы за землю, земельного налога, стоимости земель, цены земли.

**Современные проблемы землеустройства,**

**земельного кадастра и мониторинга земель**

***1 Проблемы землеустройства***

Проблемы формирования объектов землеустрой­ства, оценки и рационального использования земельных ресурсов, территориального и внутрихозяйственного землеустройства, его картографо-геодезического обеспечения, создания и ведения госу­дарственного фонда землеустроительных документов.

***2 Проблемы земельного кадастра***

Проблемы кадастра недвижимости с учетом качественных изменений представле­ний о целях и задачах земельного кадастра, которые произошли в начале 90-х годов прошлого века и современных представ­лений о земельном кадастре на международном уровне на основе современного российского законодательства.

***3 Проблемы мониторинга земель***

Мониторинг земель с учетом негативных процессов, происте­кающих с землей, включающую по каждому процессу этапы: сбора сведений, анализа состояния, прогнозирования развития, разработ­ки рекомендаций по блокированию или устранению негативных проявлений и само блокирование или устранение проявлений или последствий негативного процесса в соответствии с положениями российского зако­нодательства и с учетом иерархической структуры мониторинга федерального, регионального, муниципального уровней и отдель­ного земельного участка.

**1 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

***1.1 Земля как средство производства***

Место и роль земли в общественном производстве. Земля — главное средство производства в сельском хозяйстве.

Особенности земли как средства производства и ее отличие от других средств производства. Средства производства, нераз­рывно связанные с землей, их экономическое значение,

Земля — это пространственная основа размещения и разви­тия всех отраслей народного хозяйства.

Земля как природный ресурс и объект социально-экономических интересов и связей.

Земля как объект недвижимости.

***1.2 Земельный строй и земельная реформа***

Понятие земельных отношений и земельного строя. Значение и смысл понятий «земельная собственность», «зем­лепользование», «землевладения», «земельный участок» в свете законодательных актов. Их экономическое, правовое и техниче­ское значение.

Земельный строй, существовавший до земельной реформы.

Земельная реформа и ее проведение в России. 13иды собст­венности на землю. Развитие земельного кадастра.

***1.3 Правовая основа формирования и функционирования системы государственного кадастра недвижимости***

Характеристика основных законодательных и нормативных документов и их роль в развитии ГКН (Земельный кодекс, ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости», ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», нормативные документы Госкомзема России, Росземкадастра, Росреестра и другие документы).

***1.4 Земельный фонд страны и его характеристики***

Общая характеристика земельного фонда страны как объекта ГКН. Характеристика качественного и количественного состоя­ния земельного фонда. Классификация земельного фонда по ка­тегориям земель, угодьям и формам собственности на землю. Ос­новные негативные процессы, происходящие с фондом страны.

***1.5 Информационное обеспечение системы ГКН***

Источники получения информации для ГКН. Формирование банков и баз кадастровых данных. Мониторинг земель как основа получения оперативной информации. Современные географические информационные системы (ГИС) и земельные информационные системы (ЗИС). Примеры ведения ГИС и ЗИС.

***1.6 Статистическая обработка кадастровой информации***

Теоретические основы статистической обработки земельно-кадастровых данных. Понятие статистических наблюдений. Сбор и обобщение земельно-кадастровых данных. Виды статистиче­ских группировок.

Понятие и роль статистики в земельном кадастре. Краткая история развития статистики и статистических методов исследо­вания. Понятие и задачи статистического наблюдения его основ­ные формы, виды и способы. План и программа наблюдения. Ха­рактеристика ошибок и контроль результатов статистического наблюдения в земельном кадастре. Классификация земельно-кадастровых признаков в статистике. Обобщение земельно-кадастровых данных. Группировка и виды статистических груп­пировок. Аналитическая группировка.

Способ представления статистической информации в земель­ном кадастре. Методы выявлений связей между земельно-кадастровыми показателями. Виды зависимостей между показа­телями. Понятие о динамических: рядах и методах их выравнива­ния.

Представление земельно-кадастровых данных. Статистиче­ские таблицы: понятие, элементы и виды таблиц, основные тре­бования к оформлению таблиц. Графическое отражение стати­стической информации в земельном кадастре. Графики, диаграм­мы, картограммы, картодиаграммы. Методы выявления связей между земельно-кадастровыми показателями. Виды зависимо­стей между показателями. Основные характеристики рядов ди­намики. Анализ и выравнивание динамических рядов в земель­ном кадастре. Методы выравнивания динамических рядов: спо­собом укрепления интервалов, способом скользящей средней, способом наименьших квадратов по аналитическим формулам.

Понятие о вариационных рядах в кадастре недвижимости. Их анализ и способы выравнивания. Выборочный и индексный методы и их применение в земельном кадастре.

Анализ вариационных рядов в ГКН. Средние величины и структурные средние. Основные характеристики ва­риационного ряда и их графическое изображение. Показатели асимметрии и эксцесса. Выравнивание вариационных рядов спо­собом наименьших квадратов. Кривая нормального распределе­ния и ее построение по эмпирическим данным. Выборочный ме­тод в земельном кадастре. Виды выборок и определение точности выборочных показателей. Расчет предельной ошибки. Индексный метод. Использование корреляционного и регрессионного анали­за в земельном кадастре. Методика расчета параметров регрессии с использованием персонального компьютера.

Использование корреляционного и регрессионного анализа в кадастре недвижимости. Понятие, основные свойства и вывод рабо­чих формул парного линейного коэффициента корреляции. Оп­ределение его сущности. Понятие и определение величины мно­жественного линейного коэффициента корреляции. Использова­ние регрессионного анализа в земельном кадастре. Использова­ние способа наименьших квадратов при определении параметров регрессии с использованием персонального компьютера.

***1.7******Цели и принципы государственного кадастра недвижимости (ГКН)***

Основные цели ведения ГКН. Основные задачи ведения ГКН. Принципы ведения ГКН.

***1.8******Государственный кадастр недвижимости как механизм регулирования земельных отношений и региональной экономики***

Области применения данных ГКН (правовые отношения, эко­номика, формирование рынка недвижимости и т. д.). Роль ГКН в решении проектно-экономических задач.

***1.9******Особенности ведения кадастра недвижимости на различных административно-территориальных уровнях***

Состав, цели, задачи и содержание кадастра недвижимости для субъектов земельных отношений, муниципальных образований, субъектов Федерации, Российской Федерации. Состав и содержание кадастровой документации. Национальный доклад о состоянии и использовании земель.

* 1. ***Кадастровое районирование***

Понятие, цель и назначение районирования. Виды кадастрового районирования (агроэкологическое, природно-сельскохозяйственное, эколого-ландшафтное, кадастровое и др.). Состав и содержание исходной и выходной документации при проведении районирования.

***1.11******Земельно-кадастровые системы за рубежом***

Анализ методов и содержание кадастра недвижимости в разви­тых странах и странах Восточной Европы.

***1.12******Эффективность системы ГКН***

Понятие эффективности системы ГКН. Виды эффекта и эф­фективности. Система показателей определения эффективности ГКН.

**2 ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО**

**КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ**

***2.1******Виды учета земель***

Количественный учет земель. Эле­менты учета земель. Классификация земельных угодий при учете земель. Учет качества земель. Организация процесса учета зе­мель: первичный учет земель, текущий учет земель.

***2.2 Система земельно-учетной документации***

Земельно-учетная документация землевладения (землеполь­зования). Земельно-учетная документация административного района (города). Ведение земельно-кадастровой книги. Составле­ние Отчета о наличии и распределении земель. Содержание пла­ново-картографического материала.

***2.3 Ведение учета земель различных территориальных уровней***

Учет земель в землевладении (землепользовании). Учет зе­мель находящиеся в ведении сельской (поселковой администра­ции). Учет земель в административном районе (городе). Учет зе­мель субъекта Российской Федерации. Учет земель Российской Федерации.

***2.4 Сбор, обработка, хранение и предоставление земельно-учетной документации***

Способы сбора земельно-учетной информации. Организация сбора земельно-учетной информации. Организация процесса об­работки данных. Автоматизация процесса учета земель.

***2.5 Кадастровые карты (планы) для целей ведения государственного кадастра недвижимости***

Система кадастровых карт (планов) для целей ведения госу­дарственного кадастра недвижимости на уровне муниципального образования. Содержание и ведение дежурной кадастровой карты (плана). Обновление картографических материалов. Цели и зада­чи кадастрового деления территории при учете земель.

***2.6******Кадастр земель с обременениями в использовании***

Понятие обременения в использовании земель. Классифика­ция земель с обременениями в использовании. Составление карт земель с обременениями в использовании для целей кадастра недвижимости. Учет обременения при кадастровой оценке земель.

***2.7******Информационное обеспечение учета земель***

Модели и базы данных. Формирование информационных банков и баз земельно-кадастровых данных. Прогнозирование развития и генерализация земельно-кадастровой информации. Ведение учета земель с использованием современных компью­терных технологий.

***2.8******Эффективность земельно-учетных действий***

Понятия и виды эффективности. Критерий эффективности. Показатели эффективности. Методика определения эффективно­сти земельно-учетных действий.

***2.9******Учет земель за рубежом***

Обзор зарубежных кадастровых систем.

***2.10 Теоретические основы земельной регистрации***

Роль и место земельной регистрации в системе государствен­ного кадастра недвижимости, История развития регистрации земель в России.

***2.11******Система органов, ведающих земельной регистрацией***

Государственный характер регистрации земельных участков. Государственные органы, ведающие регистрацией земель. Задачи и цели территориальных органов Росземкадастра и Росреестра.

***2.12 Общие******характеристика законодательства, регулирующие регистрационный процесс***

Федеральный закон «О государственном земельном кадаст­ре». Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Другие нормативные правовые акты.

***2.13 Общая характеристика деятельности территориальных органов Росреестра по организации и осуществлению учета земельных участков***

Функции террорганов по организации и осуществлению регист­рации земель. Права и обязанноститеррорганов и их взаимодействие с другими органами, ведающими земельной и другой специальной регистрацией.

***2.14 Общая характеристика деятельности ФГУ «Земельная кадастровая палата» по ведению государственного кадастрового учета земельных участков***

Место земельной регистрации в государственном кадастро­вом учете земельных участков. Задачи ФГУ ЗКП по ведению го­сударственного кадастрового учета земель. Роль ФГУ ЗКП по осуществлению деятельности по ведению государственного кадастра недвижимости.

***2.15******Содержание регистрационного процесса***

Понятие регистрационного процесса, общая характеристика структуры регистрации земель. Роль регистрации в общегосудар­ственной системе охраны прав юридических и физических лиц на земельные участки.

***2.16 Состав и******структура документов государственного реестра земель кадастрового района***

Место ГРЗ КР в структуре ЕГРЗ. Назначение ГРЗ КР. Струк­тура ГРЗ КР. Содержание разделов ГРЗ КР. Содержание подраз­делов ГРЗ КР.

***2.17******Технология ведения ГРЗ КР***

Общие правила внесения сведений в формы ГРЗ КР. Органи­зация хранения форм ГРЗ КР. Технологические процедуры веде­ния ГРЗ КР

***2.18******Формирование объекта кадастрового учета*** *(земельного* ***участка)***

Общая характеристика кадастровых операций с земельными участками (слияние, разделение, перераспределение). Землеуст­роительные действия по формированию земельных участков. Межевание объектов землеустройства. Документы межевания.

***2.19******Технологические процедуры ведения ГРЗ КР***

Общая характеристика и содержание технологических проце­дур постановки земельных участков на кадастровый учет. Требова­ния и правила по осуществлению технологических процедур. До­кументы, удостоверяющие признание факта существования зе­мельного участка. Выписки из документов ГКН, необходимые для регистрации прав на земельные участки. Порядок получения све­дений из ГКН.

***2.20 Государственный кадастровый учет объектов недвижимости***

Понятие и определение недвижимости (недвижимое имущество), объект недвижимости, виды объектов недвижимости, жилые и нежилые строения, строения производственного, коммунального и иного назначения, линейные объекты недвижимости, незастроенные земельные участки, общая характеристика земельного участка, геодезическая и физическая площадь земельного участка, земельный участок с улучшениями, разрешенное использование земельного участка (целевое использование), технико-экономические характеристики (описание) объекта недвижимости. Населенный пункт, как объект информационно-кадастрового обеспечения, классификация и характеристика населенных пунктов, современные концепции территориального развития городских поселений, основные принципы установления черты (границ) населенных пунктов, административно-территориальное деление населенных пунктов (округ, жилой район, микрорайон) коммунальные городские службы и их территориальные подразделения, зонирование земель населенных пунктов, категории земель населенных пунктов, классификатор земель населенных пунктов, баланс земель, нормативно-законодательное регулирование земельных отношений, земельная и градостроительная политика в населенном пункте.

Росерестра, бюро технической инвентаризации, госкомимущество, фонд имущества, органы государственной регистрации, егоорганизационная структура, роль и место в системе государственного управления недвижимым имуществом, межведомственные связи их координация и совершенствование.

Государственный учет, виды учета статистический, бухгалтерский и др., цели, задачи и содержание учета земель, зданий, сооружений и иной недвижимости, системы идентификации объектов недвижимости, иерархическая система идентификации объектов недвижимости, кадастровое деление территории субъекта Федерации, административного района, населенного пункта, принципы и методы формирования кадастровых округов, районов, блоков, массивов, кварталов, идентификация объектов недвижимости в зоне многоэтажной жилой застройки, кондоминиумы, формирование земельного участка для обслуживания кондоминиума, идентификация объектов недвижимости в зоне малоэтажной жилой застройки (усадебной, блокированной), линейные объекты недвижимости их классификация, идентификация линейных объектов недвижимости, идентификация объектов недвижимости промышленного назначения, идентификация объектов недвижимости сельскохозяйственного и иного назначения, адресная система идентификации объектов недвижимости, адресный реестр зданий и сооружений, классификатор улиц, порядок регистрации адресов, зарубежные системы идентификации объектов недвижимости, зарубежный и отечественный опыт идентификации объектов недвижимости.

Субъекты государственного учета и регистрации прав на недвижимое имущества и сделок с ним, физические и юридические лица, формы и виды собственности, организационно-правовые формы предприятий, порядок учета физических и юридических лиц.

Инвентаризация и межевание земель населенных пунктов, порядок инвентаризации и технико-экономические требования, предъявляемые к инвентаризации земель населенных пунктов, земельные и другие сервитуты (ограничения) классификатор земель населенных пунктов, формирование кадастрового дела, межевание земель, порядок межевания земель, межевое дело, баланс земель населенного пункта, кадастровая информация сбор, хранение, анализ, актуализация кадастровой информации, реестр собственников земельных участков (налогоплательщиков), единый реестр земельных участков (земель).

Технический учет и инвентаризация зданий и сооружений, классификатор недвижимости, порядок инвентаризации зданий и сооружений, технический паспорт здания, поэтажный план здания определение физического износа зданий, оценка зданий и сооружений, организация технического учета.

Кадастровые планово-картографические материалы, методы получения, обновления, использования и хранения картографической и плановой информации, опорный план, кадастровая карта, дежурная кадастровая карта, план земельного участка, базисный масштаб, масштаб и требования к точности кадастровых съемок.

***2.21 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним***

Существующие системы регистрации прав на недвижимое имущество, правоподтверждающие и правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы на квартиры, жилые дома, строения, земельные участки, единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, порядок регистрации прав на недвижимое имущество, сервитуты, ограничения (обременения) на земельные участки здания и сооружения, порядок государственной регистрации сервитут ограничений (обременений)

Операции и сделки с недвижимым имуществом – приватизация, купля-продажа, залог (ипотека), аренда, дарение, наследство, арест имущества, доверительное управление имуществом, порядок оформления и регистрации сделок с недвижимым имуществом, страхование недвижимого имущества, публичные торги недвижимым имуществом (аукционы, конкурсы).

***2.22 Кадастровая оценка объектов недвижимости***

Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости, оценочная деятельность и нормативно-правовая основа оценочной деятельности, территориально-экономическое (оценочное) зонирование населенного пункта для целей налогообложения и установления кадастровой (нормативной) цены земли, городская рента и рентообразующие факторы, массовая оценка недвижимости, модели массовой оценки недвижимости, экспертный метод оценки, многофакторный анализ градостроительной ценности территории населенного пункта, порядок формирования локальных оценочных участков и оценочных зон, определение ставок земельного налога, арендной платы, кадастровой цены земли, оценка зданий и сооружений, балансовая стоимость, остаточная, первоначальная, восстановительная,, инвентарная, системы налогообложения недвижимости, объект налогообложения, налогооблагаемая база, порядок налогообложения земли, зданий сооружений и иной недвижимости, земельный налог, арендная плата, налог на недвижимость физических лиц, налог на имущество (юридических лиц), налогообложение операций и сделок с недвижимостью.

**3 ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

***3.1 Развитие земельно-оценочных работ в России и странах Западной Европы.***

Земельный кадастр в Древнем Египте, Древнем Риме и Древ­ней Греции. Задачи кадастра недвижимости в условиях частной соб­ственности на землю. Кадастровые и оценочные работы на Руси в IХ-ХIII вв., в ХV-ХVII вв. Кадастр министерства государствен­ных имуществ в XIX в. («Киселевский» кадастр) Земские кадаст­ровые работы. Роль Нижегородского кадастра В. В. Докучаева для развития земельно-оценочных работ в России.

Земля как главное средство производства и объекта оценки. История развития земельно-оценочных работ. Задачи и содержание оценки зе­мель на современном этапе.

***3.2******Теоретические основы оценки земель***

Земля как объект оценки. Понятие о ренте-1 и ренте-2. Основ­ные методы оценки земель: затратный, метод анализа продаж, метод исчисления рентных доходов. Сущность метода исчисле­ния рентных доходов применительно к рыночной и кадастровой оценке с.-х. угодий.

***3.3 Особенности******оценки различных видов с.-х. угодий***

Особенности оценки пашни, естественных сенокосов, паст­бищ, садов, многолетних насаждений, в том числе мелиоративных.

***3.4 Методика оценки******сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации***

Подготовительные работы при оценке с.-х. угодий в России. Земельно-оценочное районирование земельного фонда России. Группировка почв. Предварительная оценка земель по их при­надлежности к земельно-оценочным районам. Основные источ­ники для оценки с.-х. угодий. Сбор данных для оценки: базисные натурные и стоимостные показатели оценки.

***3.5******Определение натуральных показателей оценки с.-х. угодий в России***

Методики определения базисной урожайности выборочным и сплошным методами. Статистическая связь урожайности со свойствами почв. Выбор показателей свойств почв, коррелирую­щих с урожайностью. Методика определение баллов бонитета почв по отдельным показателям плодородия и вычисления сум­марного балла бонитета почв. Статистическая связь базисной урожайности с суммарным баллом бонитета почв. Сопоставимая, нормативная урожайность. Проверка достоверности шкал бониторивки почв.

***3.6******Определение стоимостных показателей оценки с.-х. угодий в России***

Методики определения стоимостных показателей оценки с.-х. угодий (прямые затраты, валовой доход, чистый доход., оку­паемость затрат, дифференциальный доход) по отдельным куль­турам (частная оценка) и по севообороту в целом (общая оценка).

***3.7******Оценка земель сельскохозяйственных предприятий и административного района в целом***

Методика определения состава земель сельскохозяйственных предприятий и админист­ративного района по группам почв на основе почвенной карты и карты угодий. Оценка с.-х. угодий сельскохозяйственных предприятий района по оценочным шкалам, рассчитанным для 1 га оценочных оценочных почвенных групп.

***3.8. Технология проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий***

Государственная кадастровая оценка земель (Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 г. Москва «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель»). Определение балла бонитета почв рабочих участков. Оценка технологических свойств земли: рельеф, каменистость, длина гона, конфигурация, изрезанность полей препятствиями, энергоёмкость. Внутрихозяйственная удалённость полей от хозяйственного центра. Интегрированный показатель технологических свойств. Индекс затрат. Производственные затраты растениеводства (группы работ в земледелии). Определение доли затрат, зависящих от плодородия и технологических свойств объектов оценки (элементы затрат и их структура, базисные затраты, дифференциация затрат).Определение эквивалентного расстояния внутрихозяйственных грузоперевозок. Грузоёмкость на 1 га сельскохозяйственных угодий. Базовые показатели на уровне субъектов РФ, Определение оценочной продуктивности 1 га сельскохозяйственных угодий. Определение оценочных затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий. Дифференциация базовых показателей. Дифференциация базовых показателей продуктивности. Дифференциация базовых показателей затрат. Определение кадастровой стоимости 1 га объекта (первый и второй варианты).

***3.9. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения (I –VI групп).***

Земли сельскохозяйственного назначения II группы. Земли сельскохозяйственного назначения III и IV групп. Земли сельскохозяйственного назначения V и VI групп.

***3.10.Оценка рыночной стоимости земельных участков.***

Определение рыночной стоимости земельных участков. Метод сравнения продаж. Определение рыночной стоимости земельных участков: метод распределения; метод выделения; метод остатка для земли; метод капитализации ренты. Определение рыночной стоимости земельных участков, используемых для сельскохозяйственного производства.

***3.11******Практическое применение данных оценки земель сельскохозяйственного назначения***

Практическое применение оценки земель. Анализ разнокачественности земель. Анализ и планирование уро­жайности культур и затрат в земледелии. Анализ производствен­ной деятельности с.-х. предприятий. Размещение посевов сель­скохозяйственных культур и севооборотов.

Экономическое регулирование арендных отношений. Опре­деление арендной платы за землю. Определение размера земель­ного налога (платы за землю и цены земли).

**4 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

***4.1 Понятие и общая характеристика управления земельными ресурсами страны***

Содержание, методы и принципы управления земельными ресурсами. Землеустройство, земельный кадастр, мониторинг земель и государственный контроль за использованием и охраной земель как основные механизмы управления земельными ресурсами. Земельный фонд страны как объект управления. Информационное, научное и кадровое обеспечение управления земельными ресурсами.

***4.2 Понятие и общие принципы земельных отношений***

Содержание и механизм формирования земельных отношений. Развитие земельных отношений в России. Земельные отношения как составная часть общественных отношений. Принципы регулирования земельных отношений.

***4.3 Государственное и рыночное регулирование земельных отношений***

Особенности и роль государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Элементы государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Инфраструктура регулирования земельных отношений. Зарубежный опыт в регулировании земельных отношений.

***4.4 Виды и формы земельной собственности, субъекты и объекты земельных отношений***

Классификация видов и форм земельной собственности в России, субъектов и объектов земельных отношений. Характеристика государства, субъектов и муниципальных образований как субъектов земельных отношений. Особенности земельных отношений в условиях формирования рыночной экономики.

***4.5 Управление земельными ресурсами на различных административно-территориальных уровнях***

Организационная структура, методы и формы управления земельными ресурсами страны. Организационная структура, методы и формы управления земельными ресурсами субъекта Федерации. Организационная структура, методы и формы управления земельными ресурсами муниципального образования (город, административный район).

***4.6 Экономический и правовой механизмы регулирования земельных отношений***

Система экономических регуляторов. Экономический механизм регулирования земельных отношений. Формы и виды земельной ренты. Платежи за землю. Экономическая оценка недвижимости. Источники земельного права, земельно-правовые нормы, земельные правоотношения. Структура органов исполнительной власти и их компетенция в вопросах регулирования земельных отношений. Механизм правового регулирования земельных отношений.

***4.7 Зарубежный опыт в управлении земельными ресурсами***

Опыт управления земельными ресурсами в развитых странах. Опыт управления земельными ресурсами в развивающихся странах. Опыт реформирования земельными отношениями в зарубежных странах.

***4.8 Правовая и нормативная база государственного земельного контроля***

Анализ состояния правовой и нормативной базы государственного контроля за использованием и охраной земельных ресурсов. Анализ соблюдения земельного законодательства субъектами земельных отношений. Организационная структура государственного контроля за использованием и охраной земель.

***4.9 Функции, порядок и принципы проведения госконтроля***

Компетенция органов исполнительной власти по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель. Функции и принципы государственного контроля за использованием и охраной земель.

***4.10 Правовая охрана земель***

Понятие и задачи правовой охраны земель. Содержание охраны и воспроизводства земельных ресурсов. Сочетание административных и экономических методов при осуществлении правовой охраны земель. Роль экологических требований при правовой охране земель.

***4.11 Отдельные направления госконтроля за использованием и охраной земель***

Контроль за использованием предоставленных участков по целевому назначению; уровнем интенсивности использования земель, проведением мероприятий по охране, предотвращению деградации, порчи земель и т.д.; за осуществлением проектов и мероприятий по организации использования и охране земель; за сохранением плодородного слоя почвы при предоставлении и изъятии земель, осуществлением проектов рекультивации земель, за соблюдением правил Государственного кадастра недвижимости и мониторинга земель.

***4.12 Юридическое оформление действий госземконтроля и ответственность за нарушение земельного законодательства***

Состав документации по оформлению действий госземконтроля. Понятие и виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства. Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства. Специальная (земельно-правовая) ответственность за нарушение земельного законодательства.

**5 МОНИТОРИНГ И КАДАСТРЫ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ**

***5.1 Определение понятия «природные ресурсы»***

Классификация природных ресурсов по происхождению, по их использованию, по принадлежности к компонентам природы, по характеру воздействия человека. Природно-ресурсный потенциал. Определения понятия «природопользование». Рациональное природопользование. Федеральные целевые природно-ресурсные программы. («Мониторинг земель РФ», «Лесовосстановление в России»).

***5.2 Основные негативные факторы при использовании природных ресурсов***

Понятие о недрах. Добыча и использование полезных ископаемых. Проблемы добычи и использования полезных ископаемых. влияние добычи и использования полезных ископаемых на окружающую среду. Загрязнение окружающей природной среды. Приёмы устранения влияния негативных процессов. Система контролирующих показателей мониторинга природных ресурсов.

***5.3 Мониторинг природных ресурсов***

Определение понятий «мониторинг», «экологический мониторинг». Объекты мониторинга природных ресурсов. Структура и содержание мониторинга природных ресурсов. Глобальный, национальный, региональный и локальный мониторинг. Дистанционные и наземные средства и методы мониторинга природных ресурсов. Организационная структура мониторинга природных ресурсов.

***5.4 Мониторинг земельных ресурсов***

Определения понятия «мониторинг земельных ресурсов». Объект мониторинга земельных ресурсов. Цели, задачи, содержание, структура мониторинга земельных ресурсов. Источники загрязнения земель. Основные негативные процессы и их краткая характеристика. Уровни и подсистемы мониторинга земель. Особенности мониторинга городских земель. Научное и техническое обеспечение мониторинга земель. Государственная программа мониторинга земель РФ.

***5.5 Мониторинг лесных ресурсов***

Законодательные основы мониторинга лесов. Леса I, II и III группы. Мониторинг лесных ресурсов и земель лесного фонда. Лесопотологический мониторинг. Лесопожарный мониторинг. Мониторинг состояния лесов в зонах промышленных выбросов и радиационного загрязнения. Мониторинг малоосвоенных лесов. Задачи мониторинга лесных ресурсов. «Положение о лесном мониторинге». Мониторинг лесных ресурсов – составная часть единого государственного экологического мониторинга.

***5.6 Мониторинг водных ресурсов***

«Положение о ведении государственного мониторинга водных объектов». Задачи и цели мониторинга водных ресурсов. Государственная сеть наблюдений за водными объектами. Загрязнение водных ресурсов. Защита водных ресурсов от истощения, загрязнения и их рационального использования.

***5.7 Мониторинг минерально-сырьевых ресурсов***

Понятие о недрах. Закон «О недрах». Основные положения закона РФ «Об охране окружающей природной среды» и др. законодательных актов, касающихся природопользования. Охрана недр. Понятие, значение и задачи кадастров природных ресурсов. История развития кадастров. Составные части, виды и принципы кадастров природных сред. Значение и роль кадастра недвижимости. Рациональное использование и охрана земельных ресурсов – важнейшая народнохозяйственная задача. Территориальное поддержание экологического равновесия. Охраняемые природные территории. Заповедное дело в России.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

***Федеральные законы Российской Федерации:***

* Конституция Российской Федерации, 1993 год;
* Гражданский кодекс от 26.01.1996 №14-ФЗ;
* Земельный кодекс от 25.10.2001 №136-ФЗ;
* Градостроительный кодекс от 7.05.1998 №73-ФЗ;
* Лесной кодекс от 29.01.1997 №23-ФЗ;
* Водный кодекс от 16.11.1995 №167-ФЗ;
* «Об охране окружающей природной среды» от 19.12.1991 №2060-1;
* «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 №28-ФЗ;
* «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03 95 №33-ФЗ;
* «О недрах» от 03.03.1995 №27-ФЗ;
* Указ Президента РФ «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности» от 14.02.96. № 198;
* Указ Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.97 №337;
* Указ Президента РФ «О гарантиях собственникам объектов недвижимо­сти в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» от 16.05.97 №485;
* «О государственной регистрации прав на недвижи­мое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 №122-ФЗ;
* «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. №28-ФЗ;
* «Об утверждении Правил проведе­ния государственной кадастровой оценки земель» от 08.04.2000 №316.
* «О землеустройстве» от 18.06.2001 №78-ФЗ;
* «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.2001 № 101-ФЗ;
* Положение о государственном земельном контроле: Постановление Правительства РФ от 19.04.02 № 833 // Российская газета. – 2002. – 4 декабря.
* Федеральный закон № 221 «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 года;
* Постановления Правительства Российской Федерации, касающиеся землеустройства, кадастра недвижимости, монито­ринга земель, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастра объектов недвижимости, разграничения государственной собственности на землю. Интернет, 2005-2009;
* Нормативные документы органов государственной вла­сти, регулирующие деятельность по землеустройству, земель­ному кадастру, мониторингу земель, регистрации прав на не­движимое имущество и сделок с ним, по созданию и совер­шенствованию кадастра объектов недвижимости. Интернет, 2005-2009;
* "Создание автоматизированной системы ведения госу­дарственного кадастра недвижимости и государственного учета объектов недвижимости (2002-2009 годы)". Федеральная це­левая Программа, утвержденная постановлением Правительст­ва РФ от 25.10.2001 №745;
* "Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)". Подпрограмма от ... федеральной целевой Программы "Создание автоматизированной системы ведения государст­венного кадастра недвижимости и государственного учета объек­тов недвижимости (2002-2009 годы)".

1. Варламов, А. А. Управление земельными ресурсами / А. А. Варламов. – М.: Колос, 2004. – 521 с.
2. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 3. Государственная регистрация и учет земель. – М.: КолосС, 2006. -528 с.
3. Варламов А.А. Земельный кадастр: Теоретические основы государственного кадастра недвижимости: учебник для вузов. Т. 1. -М: КолосС, 2004. -384 с.   
   Варламов А.А. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами: учебник для вузов. Т. 2. -М: КолосС, 2005. -528 с.
4. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр: Государственная регистрация и учет земель: учебник для вузов. Т. 3. -М: КолосС, 2007. -528 с.
5. Варламов А.А., Оверчук А.Л. Земельный кадастр: Оценка земель: учебник для вузов. Т. 4. -М: КолосС, 2006. -463 с.
6. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: Оценка земли и иной недвижимости: учебник для вузов. Т. 5. -М: КолосС, 2008. -265 с.
7. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр: Географические и земельные информационные системы: учебник для вузов. Т. 6. -М: КолосС, 2005. -400 с.
8. Волков, С. Н. Землеустройство. Уч. для студ. вузов. Т.1. Теоретические основы землеустройства / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2001. – 496 с.
9. Гальченко, С.А. Эффективность системы ГЗК различных административно- территориальных уровней.– М.: МГИУ, 2003.-158 с.
10. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий РФ / Под общ. ред. А.З. Родина, С.И. Носова. — М.: Институт оценки природных ре­сурсов, 2000. — 152 с.
11. Земельное право: Учебник . — 3-е изд. испр. и доп. / Под ред. В.Х. Улюкаева. — М.: Былина, 2002.— 423 с.
12. Земельный кадастр: Учебное пособие / Под ред. А.А. Варламова — М.: ГУЗ, 2001.
13. Земельный кадастр. Теория. Методика. Практика: Учебное пособие / Под ред. А.А. Варламова. — М.: ГУЗ, 2000.
14. Информационное обеспечение кадастра недвижимости: Учебное пособие/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко, В.В. Тезиков и др. - М.: ГУЗ, 2002.-87 с.
15. Комментарий к земельному кодексу РФ (постатейный) / Под ред. С.А. Боголюбова, Е.Л. Мининой. — Изд. 2, переработанное и дополненное.
16. Кухтин П.В. и др. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2005. – 384 с.
17. Методика Государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации / Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике. — М., 2000.
18. Мониторинг земель. Термины и определения. Словарь-справочник. /Кислов В.С., Мельников А.В., Басманов А.Е. и др. – М., 2003. -402 с.
19. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.
20. Правила Государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации / Государственный комитет Россий­ской Федерации по земельной политике. — М., 2000.
21. Технические указания по Государственной кадастровой оценке сельско­хозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации / Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике. — М., 2000.
22. Семенищенков А.А. и др. Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи. (Практическое пособие для разработки землеустроительной документации) .- 3-е изд., переработ. и доп. – М.: Юни-пресс, 2003. - 650 с.
23. Степановских, А.С. Прикладная экология: охрана окружающей среды: Учебник для вузов / А.С. Степановских. – М.: Юнити-Диана, 2003.-751 с.

**Программу разработали:**

доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент РАСХН, заведующий кафедрой землепользования и земельного кадастра **Варламов Анатолий Александрович;**

профессор кафедры землепользования и земельного кадастра **Мурашева Алла Андреевна;**

профессор кафедры землепользования и земельного кадастра **Клюшин Павел Владимирович;**

Сдано в производство \_\_\_.2009. Подписано в печать \_\_\_.2009 Тираж 100 объем \_\_\_ п. л. Заказ № ***\_\_\_\_***. Участок оперативной полиграфии ГУЗа. Москва, Казакова, 15.