

## СОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО БАЛАНСА

Конституцией Российской Федерации (ст. 9) установлено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Органы власти и управления, выступая в роли собственников земельных ресурсов, заинтересованы в их рациональном использовании, а также в получении доходов от предоставления их в пользование, поэтому в учетной системе земельного баланса наряду со сведениями о распределении земель по категориям должны содержаться сведения о распределении земель по формам собственности.

Органы власти сами не используют земельные ресурсы, они предоставляют их для использования гражданам и юридическим лицам, получая от этого определенный доход в бюджеты разных уровней в виде земельного налога и арендной платы. Кроме того, выступая в роли суверена, органы власти обязаны контролировать использование земель, не допускать их нерационального и истощительного использования, поэтому в учетной системе земельного баланса предусмотрены сведения о правах, на которых используют землю граждане и юридические лица.

Учетная составляющая системы земельного баланса должна соответствовать следующим требованиям:

- земельный баланс должен содержать сведения обо всех земельных участках в границах территориальных образований или находящихся в собственности соответствующего субъекта прав;

- учет земель должен вестись по категориям, собственникам, владельцам, пользователям, арендаторам и держателям других прав, по видам хозяйственного использования земель;

- исходными данными для получения количественных характеристик земель должны являться сведения Единого государственного реестра земель муниципального района;

- показатели земельного баланса должны быть сопоставимы и совместимы на разных уровнях его ведения;

- учет земель в системе земельного баланса должен вестись по их фактическому состоянию и использованию;

- сведения, поступающие в земельно-балансовую систему, должны быть документально подтверждены;

- данные учета земель должны быть занесены в балансовую книгу (в бумажном и (или) электронном виде);

- показатели земельного баланса должны отражаться в специальных формах, которые в свою очередь должны быть унифицированы для целей автоматизированной обработки;

- заполнение форм должно осуществляться по единой методике на всей территории Российской Федерации;

- по единицам измерения балансовые формы могут составляться в натуральных (гектарах, квадратных метрах), стоимостных (рублях, тысячах рублей), а также в натурально-стоимостных измерениях;

- система должна быть основана на принципах построения развивающихся систем.

Отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям составляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, является субъектом официального статистического учета и информационной базой для подготовки Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, ежегодно представляемого в Правительство РФ. Отчет составляется один раз в год по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Статистический отчет представляет собой обобщенный, систематизированный по определенному принципу свод документированных сведений о земельном фонде в определенных границах. Перечень обобщаемых в отчете сведений определен на основе действующего законодательства, сложившихся традиций учета количества, качественного состояния и правового положения земель в границах территорий, а также действующих в данной предметной области государственных и ведомственных стандартов. Принятый состав показателей характеризует наличие, состояние и использование земельного фонда в населенных пунктах, административных районах, субъектах РФ и в целом в Российской Федерации.

Целью обобщения в отчете различных данных о земле является информационное обеспечение государственного и муниципального управления земельными ресурсами в необходимом для этого объеме. Периодичность составления отчета позволяет анализировать количественные и качественные изменения, произошедшие с земельным фондом в течение года, определять эффективность принятых мер по устранению нарушений земельного законодательства при предоставлении земель и их использовании, а также осуществлять планирование мероприятий, направленных на дальнейшее увеличение производственного, инвестиционного, социального потенциала земли.

На начальном этапе составляются поконтурные ведомости, в которые заносятся земли: сельскохозяйственных предприятий, муниципальные земли и земли граждан, а также других субъектов прав, имеющих на дежурной кадастровой карте конкретного муниципального района в разрезе сельских поселений. Общую площадь земель сельскохозяйственного предприятия составляют сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. К первым относятся: пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокосы и пастбища. Ко вторым - лесные площади, древесно-кустарниковые насаждения, болота, земли под водой, дорогами и прогонами, общественные постройки, прочие земли. Пашней является сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав и чистые пары. К многолетним насаждениям (сельскохозяйственные угодья, используемые под искусственно созданные древесинные, кустарниковые многолетние растения, предназначенные для урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции) относятся: сад, виноградник, ягодник, плодовый питомник, плантации. К залежи относится земельный участок, который ранее использовался под пашню и более одного раза, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлен под пар. Сенокосы (сельскохозяйственные угодья, систематически используемые для сенокосения) подразделяют на сенокосы: заливные, суходольные, заболоченные, коренного улучшения. Пастбища (сельскохозяйственные угодья, систематически используемые для выпаса животных) подразделяют на суходольные и заболоченные. К лесным площадям относятся земельные участки, покрытые лесом, приовражно-прибалочные лесополосы, насаждения по оврагам, балкам, берегам рек, лесопитомникам, а также вырубki, гари, прогалины и т.д. К древесно-кустарниковым насаждениям относятся земельные участки, занятые полезачитными лесным полосами, защитными насаждениями на полосах отвода железных, автомобильных дорог и каналов. К болотам относятся земельные угодья, избыточно увлажненные грунтовыми и атмосферными водами с наличием на поверхности разложившихся и полуразложившихся остатков в виде торфа. К площадям, занятым под водой, относятся земли, занятые естественными и искусственным водоемами. Общую площадь дорог составляют внутрихозяйственные дороги и прогоны. К общественным постройкам относятся территории производственных центров, ферм и другие. В графе «Прочие земли» учитывают все неиспользуемые земли: пески, овраги, карьерные выемки. Среди муниципальных земель отдельно учитываются земли под муниципальными постройками (сельским советом, клубом и т.д.), под улицами, площадями, под водой и прочие угодья. Земли граждан составляют земли под постройками и огородами.

В поконтурную ведомость вписывают другие субъекты прав на земельные участки: дорожное районное управление, лесохозяйственные предприятия, оздоровительные лагеря, школы, детские сады, церкви, крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства и др.

Общую площадь района составляют земли сельскохозяйственного предприятия, муниципальные земли и земли граждан, а также общая площадь других субъектов прав на земельные участки.

Каждый вид угодий показывается по отдельным контурам. Запись контуров по угодьям ведется в порядке их номеров на дежурной кадастровой карте. По каждому виду и подвиду угодий подсчитывается общая площадь.

Качественное состояние земель характеризуется категориями и классами земель, природными признаками: рельефом, степенью увлажнения и заболоченности, эродированностью и другими признаками. Учет качества включает:

- 1) земельно-кадастровое районирование;
- 2) классификацию земель;
- 3) группировку почвенных групп;
- 4) характеристику их качества по экологическим, технологическим и градостроительным свойствам.

Категории пригодности выделяют по целевому назначению и возможности использования земель под основные сельскохозяйственные угодья.

Выделяются следующие категории пригодности земель:

- 1) земли, пригодные под пашню;
- 2) земли, пригодные преимущественно под сенокосы;
- 3) пастбищные земли, которые после улучшения могут быть использованы под другие сельскохозяйственные угодья;
- 4) земли, пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренных улучшений;
- 5) земли, мало пригодные под сельскохозяйственные угодья;
- 6) земли, не пригодные под сельскохозяйственные угодья;
- 7) нарушенные земли.

В пределах каждой категории пригодности выделяют классы земель.

Группировка почв производится по следующим технологическим свойствам: местоположение, контурность, рельеф, энергоёмкость, каменистость.

Отчетной документацией являются формы федерального государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, утвержденные Росстатом:

– сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности (форма №22 – 1);

– сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям (форма 22-2);

– сведения о распределении земель предприятий, организаций и граждан, занимающихся производством сельхозпродукции по формам собственности (форма № 22-3);

– сведения о наличии земель у предприятий, организаций и граждан, занимающихся производством сельхозпродукции (форма № 22-4);

– сведения о распределении общих площадей земель городов по формам собственности (форма № 22 – 5);

– сведения о распределении земель общих площадей сельских населенных пунктов по формам собственности (форма № 22 – 6);

– сведения об использовании земель лесного фонда (форма № 22-7);

– справка о состоянии мелиорируемых земель (орошение), приложения №1 к форме № 22-4;

– справка о состоянии мелиорируемых земель (орошения), приложение №2 к форме № 22-4.

В годовом земельном отчете должны быть представлены также справки о взаимном согласовании земель запредельного пользования.

Вместе с отчетом представляется решение соответствующего органа о рассмотрении отчета.

Сведения «О наличии и распределении земель по категориям и формам собственности» (форма 22-1)

В первой строке показываются земли сельскохозяйственного назначения – это земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием. В состав земель сельскохозяйственного назначения включаются:

– сельскохозяйственные угодья;

– земли под зданиями и сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесополосами (полезащитными, приовражными, прибалочными), древесно-кустарниковыми насаждениями, не входящими в состав лесного фонда, замкнутыми водными объектами, не находящимися в собственности или в постоянном (бессрочном) пользовании предприятий, организаций и граждан, а также земельные участки под другими объектами, предназначенные для обслуживания сельхозпроизводства.

Во второй строке показываются земли населенных пунктов – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные чертой от земель других категорий. Черта городских и сельских населенных пунктов представляет собой внешние границы городских и сельских населенных пунктов, отделяющие эти земли от земель иных категорий. В состав земель населенных пунктов могут входить зе-

мельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым; 2) общественно-деловым; 3) производственным; 4) инженерных и транспортных инфраструктур; 5) рекреационным; 6) сельскохозяйственного использования; 7) специального назначения; 8) военных объектов; 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

В третьей строке показываюся земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения – это земли, отведенные в установленном порядке предприятиям, организациям, учреждениям для выполнения соответствующих задач. Отдельными подстроками в отчете № 22-1 выделяются земли промышленности (земельные участки, занятые производственными и административными зданиями и строениями, атомными станциями, тепло- и гидроэлектростанциями, линиями электропередач, подъездными путями, прирельсовыми складами и перевалочными базами, инженерными коммуникациями и другими объектами, используемыми для нужд промышленности, энергетики и недропользования), земли транспорта (земельные участки, представляемые предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, внутреннего водного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных специальных задач). Земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений также признаются землями транспорта и далее идет подстрока земель связи радиовещания, телевидения, информатики – это земли, занятые производственными и административными зданиями, строениями данных отраслей промышленности, радиорелейными станциями, ретрансляционными вышками и иными сооружениями и инженерными коммуникациями, имеющими специальное назначение по обслуживанию объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и т.п. К подстроке земель обороны, безопасности, космического обеспечения относятся земли, предоставленные для размещения и деятельности войсковых частей, образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы, предприятий, учреждений и орга-

низаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению.

В четвертой строке показываются земли особо охраняемых территорий - это земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты постановлениями федеральных органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота и для которых установлен особый правовой режим. К землям особо охраняемых территорий относятся земельные площади природно-заповедного фонда, природоохранного назначения, оздоровительного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценные земли.

В пятой строке показываются земли лесного фонда, которые состоят из лесных и нелесных земель. В соответствии с Лесным кодексом к лесным землям относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, не сомкнувшиеся лесными кустарниками и иные). К нелесным землям лесного фонда относятся земли, предназначенные для нужд сельского хозяйства (земли, занятые просеками, дорогами, сельскохозяйственными угодьями и фонда (земли, занятые болотами, каменистыми россыпями и другими землями), а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда, неудобные для использования земли). В состав лесного фонда входят все леса, в том числе расположенные на землях городов и других населенных пунктов.

В шестой строке показываются земли водного фонда – это земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам. В состав земель запаса могут включаться неиспользуемые и освобождающиеся земельные участки.

Каждая категория земель подразделяется в графах по видам собственности – в собственности граждан, юридических лиц, а также государственной и муниципальной собственности. Государственной собственностью являются земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, либо муниципальных. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью. Земли, находящиеся в государственной

и муниципальной собственности, могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в аренду.

Отчет о наличии земель и их распределении формируется на основе данных, ранее учтенных в документах государственного земельного кадастра в результате внесения сведений о состоянии и использовании земельных участков, их площади, местоположении, экономических и качественных характеристиках на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований.

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости (земельных участков), проводившийся в установленном порядке на территории Российской Федерации до вступления в силу закона о государственном кадастре недвижимости (01.03.2008 г), признан юридически действительным. Следовательно, считаются юридически действительными сведения о землях и земельных участках, внесенные в Единый государственный реестр земель и документы ГЗК, действовавшие ранее: книги учета земель различного уровня (земельно-кадастровая книга предприятия, государственная земельнокадастровая книга района (города) и др.), содержащие сведения о регистрации землевладения (землепользования), количестве и качестве земель в экспликациях по каждому объекту учета. А также считаются юридически действительными сведения о земельном фонде (прежде всего его официальная общая площадь в границе административного образования), утвержденные органами власти в составе годовых статистических отчетов в соответствии с законодательством.

В отчете о наличии и распределении земель отражаются сведения о землях и земельных участках:

- учтенные в документах государственного земельного кадастра, действовавших до 2000 года;

- полученные в результате проведения государственного кадастрового учета вновь образованных земельных участков и внесения изменений в характеристики с 01.01.2000г.;

- учтенные в государственном кадастре недвижимости в связи с образованием или созданием объекта недвижимости либо изменением его уникальных или других установленных законом характеристик с 01.03. 2008г.

Отражаемые изменения отчетных данных, характеризующих земельный фонд по категориям земель, видам использования, формам собственности (видам вещных прав), являются результатом обобщения сведений о всех земельных участках, расположенных на соответствующей территории.



Актуализация данных о распределении земель по угодьям и их качестве осуществляется на основе обработки данных, получаемых в ходе выполнения работ по инвентаризации и государственному мониторингу земель. При этом источником необходимых сведений служат землеустроительная, градостроительная, лесоустроительная документации, утвержденные в установленном порядке, а также решения и акты комиссий, содержащие сведения о состоянии и использовании земель.

Отчеты составляются отдельно для каждого административно - территориального образования организацией, осуществляющей учет текущих изменений сведений о наличии земель в границах территорий и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям.

Отчеты составляются в соответствии с требованиями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а также закона РФ «Об ответственности за нарушение порядка представления государственной статистической отчетности».

С целью большей достоверности представляемых в отчете всеобъемлющих данных о земле территориальные органы Росреестра согласовывают отдельные сведения (о лесном фонде, водном фонде, организационно-правовых формах предприятий, правах на земельный участок, хозяйствующих субъектах и т.д.) с соответствующими территориальными органами Минприроды России, Минсельхоза России, Росстата, Росимущества и т. д.

Отчет о наличии и распределении земель является документом, содержащим обобщенные сведения о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель, которые используются или могут использоваться, в границах территорий (населенных пунктов, административных районов, субъектов Российской Федерации, Российской Федерации), необходимые для управления земельными ресурсами. Таким образом, объектом учета для целей составления данного отчета является земельный фонд соответствующей территории в ее границах.

Главный принцип построения всех форм, входящих в отчет, и документации по ведению текущего учета земель в границах территорий, - это принцип баланса. В структуре баланса все элементы взаимосвязаны и взаимоувязаны, изменение одного показателя обязательно влечет изменение другого показателя и связь между ними выражается в форме равенства итогов (в нашем случае постоянной итоговой составляющей является площадь земельного фонда в границах территории). Таким образом, при сравнении качественных и количественных изменений в земельном фонде используется балансовый метод анализа, который предполагает сопоставление взаимосвязанных показателей (семь катего-

рий земель и виды угодий) с целью выяснения и измерения их взаимного влияния, что в дальнейшем используется для расчетов и прогнозирования.

Именно по этим классификационным признакам можно оценивать рациональное использование земель (осуществлять наблюдения за использованием земель в соответствии с их целевым назначением, выявлять причины ухудшения плодородия земель и оценивать экологическую обстановку, проводить необходимые расчеты, прогнозирование и др.).

Поскольку ранее для целей землепользования предоставлялись (и изымались у прежних собственников и пользователей) земельные участки, земельный участок являлся объектом государственного кадастрового учета в государственном земельном кадастре и земельный участок определен в государственном кадастре недвижимости видом объекта недвижимости, сведения об уникальных характеристиках которого вносятся в государственный кадастр недвижимости, единицей учета, участвующей в формировании отчета, является земельный участок (землепользование).

Каждый предоставленный земельный участок может состоять из различных земельных угодий и должен быть отнесен к определенной категории.

Для получения итоговых значений категорий и угодий (основных учетных элементов) в границах района (города) в графы по каждой строке отчета заносятся площади земельных угодий, входящих во все участки определенного целевого назначения. Суммы угодий по строкам дают площади категорий земель, которые составляют земельный фонд в границах района (города). По графам в итоговой строке будут получены площади земельных угодий, также (при их суммировании) дающие площадь района (города). При этом непосредственное получение измененных обобщенных (статистических) показателей осуществляется через трансформацию площадей во вспомогательных (балансовых) таблицах, построенных по принципу от частного к общему и «прибыло»-«убыло».

Заполненные формы отчета представляют собой земельный баланс района.

Земельный баланс субъекта Российской Федерации получается путем свода земельных балансов районов (городов), входящих в границу субъекта РФ, а земельный баланс РФ получается путем свода по субъектам РФ.

Земельный баланс в связи с этим является основным документом, где ежегодно представляется структура земельного фонда в границах территории.

Земельный баланс на отчетную дату отражает итог произошедшего за год «движения» земель в результате предоставления земельных участков (изъятие и отвод), перевода земель из категории в категорию в соответствии с установленной процедурой, изменения вида угодья и формы собственности на землю, учтенного в специальной документации по ведению текущего учета наличия и распределения земель. При этом площадные характеристики учетных элементов меняются, неизменными остаются перечень учетных элементов и объект учета (площадь территории в границах – земельный фонд). В итоге всегда сум-

ма площадей полученных категорий равна площади земельного фонда и сумма общих площадей земельных угодий также равна площади земельного фонда.

В качестве примера представлен Земельный фонд Воронежской области.

Таблица 1

| Категория земель  | Общая площадь | Сельскохозяйственные угодья |        | Земли, находящиеся в стадии мелиоративного строит. и восстановления плодородия | Лесные площади | Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | Под водными объектами и прочие | Земли застройки | Под дорогами | Болота | Нарушенные земли | Прочие земли |
|---|---------------|-----------------------------|--------|--|----------------|--|--------------------------------|-----------------|--------------|--------|------------------|--------------|
|   |               | всего                       | пашни  |  |                |  |                                |                 |              |        |                  |              |
| 1. земли сельскохозяйственного назначения   | 4199,6        | 3810,1                      | 2905,2 | 2,8  | 16,4           | 149,3  | 221,0                          | 24,4            | 34,7         | 26,8   | 0,4              | 103,4        |
| 2. земли населенных пунктов   | 466,8         | 236,1                       | 134,4  | 0,3  | 27,4           | 12,7   | 190,3                          | 77,8            | 56,1         | 3,8    | 0,1              | 38,5         |
| 3. земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения | 68,2          | 6,6                         | 3,4    |  | 2,6            | 8,2  | 50,8                           | 8,7             | 23,3         |        | 1,3              | 17,2         |

|       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| чения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Окончание табл. 1

| Категория земель                                | Общая площадь | Сельскохозяйственные угодья |       | Земли, находящиеся в стадии<br>мелиоративного строит. и вос-<br>становления плодородия | Лесные площади | Лесные насаждения, не вхо-<br>дящие<br>в лесной фонд | Под водными объектами и<br>прочие | Земли застройки | Под дорогами | Болога | Нарушенные земли | Прочие земли |
|---|---------------|-----------------------------|-------|--|----------------|--|-----------------------------------|-----------------|--------------|--------|------------------|--------------|
|   |               | всего                       | пашни |  |                |  |                                   |                 |              |        |                  |              |
| 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов | 35            | 1,8                         | 0,3   |  | 30,4           |  | 2,8                               | 0,1             | 0,4          | 0,9    |                  | 0,3          |
| 5. Земли лесного фонда                          | 423,9         | 9,3                         | 0,9   |  | 384,4          |  | 29,3                              | 1,4             | 6,6          | 8,8    |                  | 8,6          |
| 6. Земли водного фонда                          | 12,2          |                             |       |  |                |  | 12,2                              | 0,1             |              |        |                  | 0,1          |

|                 |        |        |        |     |       |       |       |       |       |      |     |       |
|-----------------|--------|--------|--------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| 7. Земли запаса | 15,9   | 14,4   | 6      |     |       | 0,3   | 1,2   |       | 0,1   | 0,2  |     | 0,5   |
| Итого           | 5221,6 | 4078,3 | 3050,2 | 3,1 | 461,2 | 170,5 | 508,5 | 112,5 | 121,2 | 40,5 | 1,8 | 168,6 |

*Примечание: Данные приведены в тысячах гектаров.*