

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования

«СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ. М.К.  
АММОСОВА»

Инженерно-технический институт

Кафедра: «Экспертиза, управление и кадастр недвижимости»

## КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине «Управление земельными ресурсами и объектами  
недвижимости»

на тему: «Эффективность управления земельными ресурсами в Республике  
Саха (Якутии) в городе Якутск»

**Выполнил:** студент 1 курса группы М-РИЗСАТ-22

Пермяков Иван Петрович

**Проверила:** профессор, доктор экономических наук, доцент

Гаврильева Туйара Николаевна

Якутск, 2023

## Содержание

Введение.....	3
Раздел 1. Теоретическая часть.....	5
1.1. Эффективность управления земельными ресурсами в г. Якутск.....	5
Раздел 2. Практическая часть.....	9
2.1. Краткое описание состояния и использования земель в г. Якутск.....	9
2.2. Оценка итогов последней проведенной государственной кадастровой оценки земли в г. Якутск.....	13
2.3. Анализ ставок земельного налога и арендной платы в г. Якутск.....	16
2.4. Расчет и анализ уровня платежей по земельному налогу и арендной плате.....	26
2.5. Анализ соответствия уровня платежей за землю социально-экономической динамике в г. Якутск.....	28
Заключение.....	31
Список использованной литературы.....	32

## **Введение**

Управление земельными ресурсами является ключевым элементом развития территории, тем более в регионах, где их активное использование имеет большое значение для экономики. Республика Саха (Якутия) - это один из таких регионов, где земельные ресурсы играют важную роль в решении социально-экономических задач. Город Якутск является крупным центром республики с широким спектром землепользования: от жилой застройки до промышленной и сельскохозяйственной деятельности. В этой связи, эффективность управления земельными ресурсами в городе Якутск становится более актуальной и требует дальнейшего изучения. В данной курсовой работе будет проведен анализ текущего состояния управления земельными ресурсами в городе Якутск и рассмотрены возможные пути улучшения данной ситуации.

Также следует отметить, что на сегодняшний день вопросы управления земельными ресурсами являются актуальными не только для Республики Саха (Якутия), но и для всей Российской Федерации, что обусловлено растущими экономическими и экологическими проблемами, связанными с использованием земель. В связи с этим, научный анализ текущей ситуации в области управления земельными ресурсами в городе Якутск не только имеет значение для самого города, но и для других регионов России, которые также сталкиваются с подобными проблемами.

Целью данной курсовой работы является выявление факторов, которые оказывают влияние на эффективность управления земельными ресурсами в городе Якутск, а также предложение путей для улучшения данной ситуации. Для достижения данной цели, будет проведен анализ законодательной базы, а также оценка деятельности органов управления земельными ресурсами в городе Якутск.

Полученные результаты могут быть полезными для органов государственного управления, предпринимателей и широкой

общественности в целом при принятии решений в области использования земельных ресурсов в городе Якутск и других регионах России.

В рамках данной курсовой работы также будет проанализировано влияние глобальных климатических изменений на использование земельных ресурсов в городе Якутск. Сегодняшний день характеризуется ухудшением экологической обстановки многих регионов нашей планеты, включая и Россию. Климатические изменения в виде глобального потепления, изменения погодных условий и аномальных катастроф могут привести к угрозам использования земельных ресурсов, что делает проблему управления данными ресурсами еще более актуальной.

В заключении курсовой работы будут представлены практические рекомендации по улучшению управления земельными ресурсами в городе Якутск, учитывая факторы, описанные выше.

## **Раздел 1. Теоретическая часть**

### **1.1. Эффективность управления земельными ресурсами в г. Якутск**

Земельные ресурсы – важнейший объект управления в общей экономической системе любого региона. Как экономический объект управления земельные ресурсы представлены в виде земельного фонда – совокупностью земельных участков. Общей целью управления земельным фондом является обеспечение организации функционирования сложной системы земельных отношений региона, таким образом, чтобы максимально извлечь пользу из земли. Частными целями управления являются достижение эффективного, рационального использования земельных участков и охрана земель в целом.

Для оценки общей эффективности управления земельными ресурсами следует опираться на различные методы и приемы анализа системы управления в общем, и в каждом отдельном регионе, в частности. Суммарные абсолютные и относительные значения разных видов эффективности формируют общий итог управления. Использование современных методов сбора и обработки статистических данных также могут стать незаменимым инструментом для органов государственного управления при прогнозировании тенденции и принятии стратегических управленческих решений в сфере управления земельными ресурсами.

Для наиболее полной и объективной оценки эффективности управления земельными ресурсами региона следует рассматривать различные подходы к мероприятиям, направленным на рациональное использование земель и, как следствие, извлечение максимальной выгоды от этого использования. Подходы к оценке общей эффективности могут быть определены некоторыми видами частной эффективности:

экономическая эффективность и эффект управления;

- социальная эффективность;
- информационная эффективность;
- экологическая эффективность;

- общественно-политическая эффективность;
- и др.

При оценке общей эффективности управления земельными ресурсами региона опираться только на расчет экономической эффективности с известными абсолютными и относительными значениями было бы не верно, в силу односторонности восприятия земельных ресурсов как экономического объекта управления. Учитывая обширность территории большинства государств, количество регионов, их уровень экономического развития и природного разнообразия, осуществлять оценку эффективности управления земельными ресурсами невозможно без учета относительных значений, при помощи которых определяются другие, вышеперечисленные виды эффективности. Главным источником информации для расчета показателей относительных значений являются граждане, проживающие на территории того или иного региона страны, в виде оценки общественного мнения.

Для осуществления и реализации принципа комплексного подхода при расчетах общей эффективности рассмотрим предложенные частные показатели оценки эффективности по ее видам. Также определим общую эффективность, опираясь на проведенные нами социологические исследования, основанные на предложенных критериях оценки, выраженных в относительных значениях.

Подход расчета оценки экономической эффективности и эффекта управления земельными ресурсами наиболее понятен и опирается прежде всего на показатели, выраженные в абсолютных значениях, хотя относительные значения при расчете также учитываются. Поскольку методики расчета известны и апробированы, акцентировать внимание на них не является целью данного исследования.

Рассмотрим более подробно другие виды частной эффективности. Земля, или земельные ресурсы, воспринимаются обществом, прежде всего как основа для проживания, обитания и размещения, а также для использования в рекреационных целях. Социальная значимость земли в

данном случае оценивается с позиции улучшения условий проживания населения и благоприятного социального развития общества. При этом очень сложно выразить социальную эффективность в абсолютных показателях. Оценка социальной эффективности выражается в личностном восприятии уровня комфортности жизнедеятельности, как каждого отдельного человека, так и общества в целом. В связи с этим, социальная эффективность развития земельных отношений в регионе может выражаться также в виде следующих показателей: уровня социальной защищенности субъектов земельных отношений; уровня предоставления услуг на потребительском рынке; уровня доступности к земле населения региона; уровня затрат времени на получение информации и услуг о земле и т.д.

Информационная эффективность управления земельными ресурсами в настоящее время также может оцениваться относительными показателями, выраженными отношением информатизации к доступности информации в целом, и в частности, через уровень информационного обеспечения системы органов управления и населения; уровень актуальности, достоверности и доступности информации о земле; уровень сроков обработки информации и оперативности принятия управленческих решений и др. Получение, хранение и обработка огромных массивов данных о земельных ресурсах подразумевает автоматизированную обработку. Это, в свою очередь, влечет за собой развитие и внедрение прогрессивных информационных технологий в управление земельными ресурсами. Все эти действия приводят к сокращению времени обработки информации и расширению возможности осуществления прогнозирования в сфере управления земельными ресурсами региона.

Экологическая эффективность управления земельными ресурсами подразумевает воздействие, направленное на сохранение и улучшение экологического состояния окружающей среды для повышения уровня жизни населения во всех сферах деятельности. В настоящее время экологические показатели использования земель относятся к наименее разработанным, поэтому важность альтернативного подхода при расчете экологической

эффективности неоспорима. Оценивать полноту и актуальность сведений об экологическом состоянии земельных ресурсов возможно, учитывая критерии оценки общественного мнения, выраженные в относительных показателях. При оценке экологической эффективности возможно использовать показатель общего уровня влияния использования земель на окружающую среду, состоящий из частных показателей: уровень загрязнения окружающей среды; уровень влияния на ландшафт и его преобразование; уровень заболеваемости населения и др.

Общественно-политическая эффективность определяется отношением общества к правовой обеспеченности земельных отношений и законодательной деятельности государства в сфере управления земельными ресурсами, а также развитием государственной земельной политики. Выражается через отношение правового обеспечения к общественной потребности в нем. Законотворческая и нормотворческая деятельность органов власти различных уровней, как регионального, так и муниципального, должна осуществляться с учетом интересов всех участников земельных отношений, опираясь на компетентный подход и профессиональную подготовку. Поэтому социологическое исследование общественного мнения при расчете этого вида эффективности будет необходимым дополнением к расчетным абсолютным показателям. Оценивается общественно-политическая эффективность относительными категориями: уровнем правовой защищенности земельных отношений; уровнем гражданской позиции общества; уровнем обеспеченности и доступности правовой информации; уровнем законотворческой деятельности региональных и муниципальных органов власти и др.

## Раздел 2. Практическая часть

### 2.1. Краткое описание состояния и использования земель в г. Якутск

В рамках проведения мониторинга состояния и использования земель на территории городского округа Якутск получены актуальные данные о границах земельных участков согласно единому государственному реестру недвижимости. Анализ использования земель, выявление и картографирование признаков нарушений земельного законодательства были произведены с учетом сведений о границах, категории и видах разрешенного использования земель согласно полученным данным.

На территории г. Якутска согласно данным единого государственного реестра недвижимости расположено 92834 земельных участка, имеющих определенные границы в соответствии с действующим законодательством.

На территории г. Якутска согласно данным единого государственного реестра недвижимости расположено 13382 земельных участка, не имеющих определенные границы в соответствии с действующим законодательством.

Сведения об общей площади земель и их распределении по категориям представлены в таблице 1.1.

Таблица №2.1.1

Площадь земель в разрезе категорий на душу населения

	Общая площадь	Численность населения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли особо охраняемых	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
	тыс. га.	тыс. чел.	тыс. га	тыс. га	тыс. га	тыс. га	тыс. га	тыс. га	тыс. га
	343,14	347,18	48,37	11,47	2,14	0,32	264,76	12,80	3,29
На душу населения (кв.м/чел)	9,88		1,39	0,33	0,06	0,01	7,63	0,37	0,09

Наибольшую площадь на территории городского округа Якутск занимают земли лесного фонда – 264756 га, значительные площади заняты землями сельскохозяйственного назначения – 48367 га. Остальные земли занимают меньшие площади, наиболее среди них представлены земли

водного фонда – 12803 га, а также земли населенных пунктов – 11471 га. Среди остальных земель – земли запаса занимают 3287 га, земли промышленности и иного специального назначения – 2136 га. Наименее представлены земли особо охраняемых территорий и объектов, они занимают 321 га. На территории Объекта работ представлены земли всех категорий.

Сведения о распределении земельных участков по видам разрешенного использования в г. Якутске согласно данным единого государственного реестра недвижимости представлены в таблице 1.2. Сведения представлены для земельных участков с установленными границами и с установленным видом разрешенного использования.

Таблица 2.1.2

Сведения о распределении земельных участков по видам разрешенного использования в г. Якутске

Вид разрешенного использования	Количество участков	Площадь, га
Сельскохозяйственное использование	7105	25797,21
Растениеводство	45	6683,51
Овощеводство	5	0,38
Садоводство	7	0,01
Животноводство	15	1515,79
Звероводство	1	0,01
Птицеводство	36	1,08
Свиноводство	3	0,30
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	26	0,99
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	320	4847,26
Питомники	1	0,02
Обеспечение сельскохозяйственного производства	4826	2575,19
Жилая застройка	11762	166,27
Для индивидуального жилищного строительства	19448	34,49
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	424	0,55
Для ведения личного подсобного хозяйства	140	203,77
Блокированная жилая застройка	39	0,13
Среднеэтажная жилая застройка	732	424,62
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	92	0,24
Обслуживание жилой застройки	2	0,00

Объекты гаражного назначения	5020	0,88
Общественное использование объектов капитального строительства	52	144,10
Коммунальное обслуживание	1810	802,60
Социальное обслуживание	862	150,70
Бытовое обслуживание	77	1,15
Здравоохранение	96	561,03
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	25	0,24
Стационарное медицинское обслуживание	44	591,65
Образование и просвещение	375	638,42
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	76	125,45
Среднее и высшее профессиональное образование	65	1132,01
Культурное развитие	44	0,32
Религиозное использование	24	0,05
Общественное управление	7	0,01
Обеспечение научной деятельности	20	5,00
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	2	0,00
Ветеринарное обслуживание	4	0,10
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	7	0,02
Приюты для животных	2	0,01
Предпринимательство	6	0,01
Деловое управление	194	0,40
Объекты торговли (торговые центры, торговоразвлекательные центры (комплексы))	545	144,55
Рынки	6	0,01
Магазины	853	0,62
Банковская и страховая деятельность	7	0,01
Общественное питание	50	0,05
Гостиничное обслуживание	28	0,06
Развлечения	6	0,02
Обслуживание автотранспорта	175	113,16
Объекты придорожного сервиса	114	0,24
Выставочно-ярмарочная деятельность	9	0,04
Отдых (рекреация)	215	14599,02
Спорт	40	151,84
Природно-познавательный туризм	6	0,06
Туристическое обслуживание	58	358,17
Охота и рыбалка	1	0,02

Причалы для маломерных судов	2	0,01
Поля для гольца или конных прогулок	3	0,19
Производственная деятельность	1065	3345,98
Недропользование	96	592,63
Тяжелая промышленность	5	2,15
Автомобилестроительная промышленность	1	0,00
Легкая промышленность	9	0,06
Пищевая промышленность	15	0,04
Нефтехимическая промышленность	2	0,00
Строительная промышленность	19	0,26
Энергетика	23	0,22
Связь	97	275,88
Склады	192	310,80
Целлюлозно-бумажная промышленность	3	0,12
Транспорт	1	0,00
Железнодорожный транспорт	18	0,12
Автомобильный транспорт	352	2874,29
Водный транспорт	55	1,00
Воздушный транспорт	8	4,29
Трубопроводный транспорт	1	0,00
Обеспечение вооруженных сил	13	1,26
Охрана Государственной границы Российской Федерации	1	0,00
Обеспечение внутреннего правопорядка	19	0,03
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	7	0,10
Деятельность по особой охране и изучению природы	52	917,62
Санаторная деятельность	21	3,85
Использование лесов	54	5,40
Заготовка лесных ресурсов	1	157,53
Водные объекты	12	0,61
Гидротехнические сооружения	131	5,44
Земельные участки (территории) общего пользования	128	0,97
Ритуальная деятельность	8	0,69
Ведение огородничества	4885	510,72
Ведение садоводства	12131	26,78
Ведение дачного хозяйства	5452	288,34
Иное	1400	10104,54

## 2.2. Оценка итогов последней проведенной государственной кадастровой оценки земли в г. Якутск

Таблица 2.2.1

Удельный показатель кадастровой стоимости в разрезе сегментов рынка  
недвижимости

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Жил застрой ка - средне и малоэта жная	ЗУ Малоэта ж и ИЖС	ЗУ гаражи и автосто янки	ЗУ дачи	ЗУ торговля, общепит, бытовое обсл	ЗУ гости ницы	ЗУ офисы	Рекреац ия и оздоров ление	Произво дст, ЖКХ, мат-тех, сбыт и заготовк и	Электро энергет ика (станци и)	ЗУ порты, жд, вокзалы , аэропор ты	Водные объекты
2793.39	507.89		507.89	6207.44	6207.4 4	6207.44	5484.95	2782.68	2782.68	4889.94	317.4

Продолжение Таблицы 2.2.1

13	14	15	16	17	18	19
Месторождения, жд пути, автодороги и тд	ООПТ	Сх использование	ЗУ площади, шоссе и тд	Админ здания - соц объекты	Оборона и безопасность	Использование лесов
	1448.68		4623.18	6207.44	454.84	1524.43

Определение кадастровой стоимости предполагается по единой методике (что позволит повысить качество и обеспечить единообразие определения кадастровой стоимости при государственной кадастровой оценке). Кроме того, предполагается, что учреждение будет определять кадастровую стоимость вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик. В соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» приказом Министерства экономического развития РФ от 7 июня 2016 г. № 358 утверждены методические указания о государственной кадастровой оценке.

Методические указания о государственной кадастровой оценке, определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости, в том числе объектов капитального строительства (ОКС) (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (ОНС), помещений, машино-мест, единых недвижимых комплексов (ЕНК), и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации, наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение).

Согласно новым методическим указаниям при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.

Для целей определения кадастровой стоимости методом массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации. Выбор подходов и методов, используемых для определения стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован.

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов оценки и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами оценки.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

1) метод статистического (регрессионного) моделирования. Под моделью оценки кадастровой стоимости понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующих факторов объектов оценки).

2) метод типового (эталонного) объекта оценки. Метод типового (эталонного) объекта оценки заключается в определении стоимости типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут

вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта оценки от типового (эталонного) объекта оценки.

3) методы моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Данный метод предполагает моделирование с использованием определенных для других групп (подгрупп) объектов оценки удельных показателей кадастровой стоимости.

Метод применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического моделирования и метода типового объекта вследствие недостатка информации о точном местоположении объекта оценки, о других точных его характеристиках, то есть когда отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в модель оценки кадастровой стоимости, полученную в результате применения метода статистического моделирования или метода типового объекта.

4) метод индексации прошлых результатов.

### **2.3. Анализ ставок земельного налога и арендной платы в г. Якутск**

Согласно ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и решением Якутской городской Думы.

Таблица 2.3.1.

Ставка арендной платы в г. Якутске

Функциональное назначение участка	Ставка, %
Под здания, строения и сооружения благотворительных фондов, предназначенных для оказания мед помощи	1.5

под размещения жилья	0.5
под объекты гражданской авиации	5
под специализированные стоянки (транспортные средства)	-
под объекты очистных сооружений	5
под объекты, предназначенные для временного бесплатного проживания граждан, находящихся на лечении в учреждениях здравоохранения	1.5
под гидротехнические сооружения	5
под спортивные объекты	1.5
под объекты здравоохранения, расположенные на земельных участках, предоставленных в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39 ЗК РФ	1.5
Под сельскохозяйственное производство	6
под размещение жилья, ведение личного подсобного хозяйства, садоводство	0.3
под объекты производственной сферы	3
под объекты, предназначенные для размещения электростанций	5
под объекты, предназначенные для размещения портов	5
под объекты, предназначенные для разработки полезных ископаемых	8
под складские объекты	8
под гаражи	0.7
под крытые многоуровневые и подземные стоянки автотранспорта	-
под объекты рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	0.3
под водные объекты	0.3
под объекты, занятые скверами	5
под прочие объекты	-

под административные здания	3
под открытые стоянки автотранспорта	0.7
под объекты оптовой торговли	10
под объекты общественного питания	15
под объекты автосервиса	5
под гостиницы	15
под объекты розничной торговли	10
под объекты банковской, страховой, биржевой деятельности	24
под объекты рекламы	-

Таблица 2.3.2

Ставка земельного налога по категориям земель/разрешенным  
использования земельных участков

Наименование категории земель/разрешенного использования земельного участка	Размер, %
Земли поселений /Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов, многоэтажных жилых домов, земельные участки общежитий, прочие земли жилых зданий	0,3
Земли поселений /Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки (за исключением индивидуальной жилой застройки)	0,3
Земли поселений /Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)	0,1
Земли поселений /Земельные участки, предназначенные для	0,7

размещения гаражных кооперативов, индивидуальных гаражей, гаражных стоянок, автостоянок и других объектов для хранения автомобилей	
Земли поселений /Земельные участки, не используемые в предпринимательской деятельности, приобретенные (предоставленные) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельные участки общего назначения, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	0,3
Земли поселений /Земельные участки магазинов, универмагов, универсамов, гастрономов, торговых центров, торговых галерей, торговых комплексов и других объектов торговли	0,5
Земли поселений /Земельные участки рынков, объектов оптовой торговли, ярмарок и других объектов торговли	0,5
Земли поселений /Земельные участки ресторанов, кафе, столовых и других объектов общественного питания	0,5
Земли поселений /Земельные участки казино, игорных домов, игровых залов, ночных клубов, дискотек, боулингов, аттракционов и других развлекательных объектов	0,7
Земли поселений /Земельные участки бань, прачечных, химчисток, мастерских по ремонту часов, мастерских по ремонту обуви, ателье, пунктов проката, парикмахерских, похоронных бюро, поминальных залов и других объектов бытового обслуживания населения	0,15
Земли поселений /Земельные участки автозаправочных станций, газонаполнительных станций, авторемонтных мастерских и других объектов автосервиса	0,7
Земли поселений /Земельные участки гостиниц	0,7

Земли поселений /Земельные участки прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей)	0,7
Земли поселений /Земельные участки под административно-управленческими объектами (земельные участки органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления)	0,7
Земли поселений /Земельные участки под административно-управленческими объектами и офисными зданиями (земельные участки административных зданий, офисов, издательств, редакций, юридических и нотариальных контор и других административно-управленческих объектов)	0,3
Земли поселений /Земельные участки под объектами предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения (земельные участки коммерческих банков, финансовых, инвестиционных организаций, негосударственных пенсионных, инвестиционных фондов, фондовых, валютных бирж, брокерских, маклерских дилерских фирм и других финансовых и кредитных организаций)	0,7
Земли поселений /Земельные участки санаториев, домов отдыха, пансионатов, кемпингов, детских оздоровительных и спортивных лагерей, туристических баз, парков культуры и отдыха, домов рыболовов и охотников и других объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	0,7
Земли поселений /Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и промышленности (земельные участки фабрик, заводов и комбинатов; земельные участки производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм,	0,2

трестов; земельные участки типографий и других производственных и административных зданий, строений, сооружений и промышленности)	
Земли поселений /Земельные участки под объектами коммунального хозяйства (земельные участки объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов; земельные участки мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий; земельные участки пожарных депо; земельные участки кладбищ, крематориев)	0,5
Земли поселений /Земельные участки под объектами коммунального хозяйства (земельные участки жилищно-эксплуатационных организаций, пунктов приема вторсырья, контор механизированной обработки, газораспределительные пункты, котельных, центральных тепловых пунктов, водозаборных узлов и других объектов коммунального хозяйства)	0,15
Земли поселений /Земельные участки под объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (земельные участки заготовительных пунктов и отделений, элеваторов, баз и складов, товарно-сырьевых бирж и прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок)	0,15
Земли поселений /Земельные участки под строящимися объектами независимо от их функционального назначения (за исключением жилищного строительства)	0,7
Земли поселений /Земельные участки тепловых электростанций, трансформаторных подстанций электросети, гидроэлектростанций, атомных электростанций и иных видов электростанций	0,5
Земли поселений /Земельные участки обслуживающих электростанции сооружений и объектов	0,7

Земли поселений /Земельные участки для размещения речных портов	0,7
Земли поселений /Земельные участки для размещения морских торговых портов, морских рыбных портов, морских специализированных портов	1,5
Земли поселений /Земельные участки для размещения железнодорожных вокзалов и железнодорожных станций	1,5
Земли поселений /Земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций	1,5
Земли поселений /Земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов и аэровокзалов	1,5
Земли поселений /Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (за исключением земельных участков, указанных в п. 16 настоящего перечня: Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные)	0,1
Земли поселений /Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых	0,01
Земли поселений /Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей	1,2
Земли поселений /Земельные участки автомобильных дорог (за исключением земельных участков, указанных в п. 16 настоящего перечня: Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые	1,2

водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные)	
Земли поселений /Земельные участки, для размещения искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней	1,2
Земли поселений /Земельные участки, предназначенные для полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений (земельные участки для полос отвода и охранных зон железных дорог; земельные участки для полос отвода автомобильных дорог и придорожных полос; земельные участки для полос отвода водных путей; земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; земельные участки, предназначенные для полос отвода кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений)	1,2
Земли поселений /Земельные участки объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи	1,2
Земли поселений /Земельные участки, предназначенные для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности	1
Земли поселений /Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	0,01

Земли поселений /Земельные участки крестьянских фермерских хозяйств, сельскохозяйственных производственных кооперативов, личных подсобных хозяйств, индивидуальных огородов, сенокосов, животноводства, коллективных огородов и других объектов сельскохозяйственного использования	0,3
Земли поселений /Земельные участки общего пользования, занятые площадями, шоссе, аллеями, заставами, переулками, тупиками, улицами, проездами, набережными, другими объектами	0,01
Земли поселений /Земельные участки земель резерва	0,01
Земли поселений /Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	0,01
Земли поселений /Земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов	0,01
Земли поселений /Земельные участки под объектами науки (земельные участки зданий научно-исследовательских и проектно-конструкторских институтов, вычислительных центров и объектов информатики, академических центров, лабораторий и других объектов науки)	0,3
Земли поселений /Земельные участки под объектами образования (земельные участки общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений, учреждений дополнительного образования, учебно-производственных комбинатов, профессиональных технических училищ, средних специальных учебных заведений, высших учебных заведений, институтов повышения квалификации, усовершенствования, школ-интернатов, детских домов, лицеев, гимназий, колледжей, военных училищ и прочих объектов образования)	0,02

Земли поселений /Земельные участки под объектами здравоохранения (земельные участки больниц, родильных домов, поликлиник, аптек, раздаточных молочных кухонь, санитарно-эпидемиологических станций, подстанций скорой помощи, диспансеров, ветеринарных лечебниц, амбулаторий, станций переливания крови, станций дезинфекции, госпиталей, травматологических пунктов и других объектов здравоохранения)	0,02
Земли поселений /Земельные участки под объектами социального обеспечения (земельные участки домов-интернатов для инвалидов и престарелых и других объектов социального обеспечения)	0,02
Земли поселений /Земельные участки под объектами физической культуры и спорта (земельные участки детских и юношеских спортивных школ, шахматно-шашечных клубов)	0,02
Земли поселений /Земельные участки под объектами физической культуры и спорта (земельные участки теннисных кортов, ипподромов (манежей), катков, стрельбищ, тиров, автоклубов, школ служебного собаководства, спортзалов, дворцов спорта, стадионов, бассейнов, фитнес-центров и других объектов физической культуры и спорта)	0,1
Земли поселений /Земельные участки под объектами культуры и искусства (земельные участки киноконцертных залов, цирков, кинотеатров)	0,02
Земли поселений /Земельные участки под объектами культуры и искусства (земельные участки театров, выставочных залов, музеев, библиотек и архивов, клубов, дворцов культуры, консерваторий, музыкальных школ и школ искусств, художественных галерей, планетариев, киностудий, зоопарков и других учреждений культуры и искусства)	0,02
Земли поселений /Земельные участки под объектами религии	0,02

(земельные участки церквей, монастырей, мечетей и других религиозных объектов)	
Земли сельскохозяйственного назначения	0,3
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обеспечения космической деятельности и земли иного специального назначения	1,5
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,5
Земли водного фонда, исключая земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда	1,5
Земли запаса	1,5

#### 2.4. Расчет и анализ уровня платежей по земельному налогу и арендной плате

Таблица 2.4.1.

Значение арендной платы и земельного налога на 1 кв. м. в разрезе сегментов рынка недвижимости

Показатель	Субъект РФ	Город	Жил. Застройка средне- и малоэтажное	ИЖС	Гаражи и автостоянки
			1	2	3
Арендная плата	Республика Саха Якутия	Якутск	13.96695	2.53945	0
Земельный	Республика Саха Якутия	Якутск	8.38017	0.50789	0

налог	Саха Якутия				
Ар. Плата/ЗП	Республика Саха Якутия	Якутск	0.03%	0.01%	0.00%
ЗН/ЗП	Республика Саха Якутия	Якутск	0.02%	0.00%	0.00%

Продолжение Таблицы 2.4.1.

Для дачи, садоводства и тд	Для торговли, общественного питания	Для размещения гостиниц	Для размещения офисных зданий	для объектов рекреации и лечебно-оздоровительного	Для размещения производственных
4	5	6	7	8	9
1.52367	931.116	931.116	186.2232	16.45485	83.4804
1.52367	9.31116	43.45208	18.62232	10.9699	13.9134
0.00%	1.94%	1.94%	0.39%	0.03%	0.17%
0.00%	0.02%	0.09%	0.04%	0.02%	0.03%

Продолжение Таблицы 2.4.1.

Для размещения электростанций	Для размещения портов и тд	Водные объекты	Для полезных ископаемых	ООПТ	С/х использования	Для территорий общепользования (улицы, дороги, и тд)
10	11	12	13	14	15	16
139.134	244.497	9.522	0	0.1448	0	0.462318

				68		
13.9134	73.3491	0.317 4	0	0.1448 68	0	0.462318
0.29%	0.51%	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
0.03%	0.15%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Продолжение Таблицы 2.4.1.

Для размещения административных зданий	Для объектов обороны и безопасности	Использование лесов	Спец. Использование	Иное использование
17	18	19	20	21
186.2232	0.045484	22.86645	0	0
18.62232	0.045484	22.86645	0	0
0.39%	0.00%	0.05%	0.00%	0.00%
0.04%	0.00%	0.05%	0.00%	0.00%

## **2.5. Анализ соответствия уровня платежей за землю социально-экономической динамике в г. Якутск**

Динамика основных социально-экономических показателей городского поселения, связанных с рынком земли, приведена ниже.

Показатели	Ед. измерения	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Площадь торгового зала объектов розничной торговли		261955	261955	279843	289174	294604	195694	224741	236501	614433	375777.2	276466.6	404607	406519	407076.9	412183.9	391613.7	287500
магазины	метр квадратный	261173	261173				190654	205741	217501	601405	357596.6	257716.1	387969	388778	389335.7	394330.8	375188.9	271307
магазины (без торговых центров)	метр квадратный			217433	221564	221564												
торговые центры	метр квадратный			57600	62800	51200												
павильоны	метр квадратный	782	782	4810	4810	21840	5040	19000	19000	13028	18180.6	18750.5	16638	17741	17741.2	17853.1	16424.8	16193
Площадь зала обслуживания посетителей в объектах общественного питания		10812	15361	12685	15435	24050	32282	36024	39024	40536	40519.9	63379	68264.4	69658	79766.2	81125.1	69218.6	47464.7
общедоступные столовые, закусочные	метр квадратный			360	360	3700	2050	3700	3700	5000	4983.9	4893.9	5504.9	5580	5580	6938.9	6661.3	2944
столовые учебных заведений, организаций, промышленных предприятий	метр квадратный			5175	5175	9750	8078	8078	8078	8078	8078	7172.7	7172.7	7172	7172.7	7172.7	3586.3	7175.5
столовые, закусочные	метр квадратный	431	1920															
рестораны, кафе, бары	метр квадратный	10381	13441	7150	9900	10600	22154	24246	27246	27458	27458	51312.4	55586.8	56906	67013.5	67013.5	58971	37345.2

Территория		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Показатели	Ед. измерения																	
Общая площадь земель муниципального образования	гектар	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334	355334

Местный бюджет		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Показатели	Ед. измерения																	
Доходы местного бюджета, фактически исполненные																		
Всего	тысяча рублей	4548363	5971415	6554192	8276519	9236233	10029175.6	9989075.8	12436591.9	13782616.7	15111651.4	16111757.6	14702907.2	18225662.6	18124205	18454694		
Земельный налог	тысяча рублей	22634	41485	53797	52311	47028	55272.1	81206.4	94410	105517.5	126702	137163.9	145180	158627.5	152690.5	157496.2		
		0.5%	0.7%	0.8%	0.6%	0.5%	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.9%	1.0%	0.9%	0.8%			
Доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности (сюда входит арендная плата, но также и другие доходы)	тысяча рублей	173649	242797	213957	175029	159599	158443.6	193642.1	206504.2	261043.6	247122.6	214389.9	260299	227288.4	266387.2	242558.8		
Из общей величины доходов - собственные доходы	тысяча рублей	3065345	4645234	4988084	6393753	6285929	6676770.8	7245772.8	9078312.1	9114607.2	9523959.8	10186072	8353684.8	10959139.8	10254877.4	10572840		
		0.7%	0.9%	1.1%	0.8%	0.7%	0.8%	1.1%	1.0%	1.2%	1.3%	1.3%	1.7%	1.4%	1.5%			
Доля собственных доходов местного бюджета (за искл. безвозмездных поступлений, поступлений налог. доходов по дополнит. нормативам отчислений и доходов от платных услуг, оказываемых муницип. бюджетными учрежд.) в общем объеме доходов бюджета МО	процент																	

Население		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Показатели	Ед. измерения																	
Оценка численности населения на 1 января текущего года																		
Все население																		
на 1 января	человек				274951	278691	286978	294844	303007	310790	315951	320595	324651	328493	335525	339664	347182	357698

Строительство жилья																		
Показатели	Ед. измерения	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования	квдратный метр общей площади	154138	179082	139054	153419	170417	169413	188608	239144	261934	320157	373526	327448	344269	350088	276467	308001	

Показатели для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов																		
Показатели	Ед. измерения	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на 10 тысяч человек населения, – всего	гектар							0.76					0.35	0.93				
Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа (муниципального района)	процент			30.1	32.7	34	34.04	91	91	91	91	91	91			0.05	100	
Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 человека	рубль						68874.9			76876.41	94124.3	85380.2	84409.1	86253.9	88812.9	69418.1	118712.11	77192.4
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных, средних предприятий и некоммерческих организаций городского округа (муниципального района)	рубль			26440.7														
Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя – всего	метр квадратный																	
Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, приходящая в среднем на одного жителя	квдратный метр общей площади			0.51	0.55	0.6	0.58	0.63	0.78	0.83	1.01	1.16	1	1.03	0.82	0.82	0.89	0.78
Среднегодовая численность постоянного населения	человек			605307	605026	617471	619351	624281	627948	630707	632277	633290	633258	633123	633904			
Доля налоговых и неналоговых доходов местного бюджета (за исключением поступлений налоговых доходов по дополнительным нормативам отчислений) в общем объеме собственных доходов бюджета муниципального образования (без учета субвенций)	процент					51.8	73.9	54.3	81.3	83.9	81.2	83.4	78.3	74.8	60.1			

## **Заключение**

В ходе выполнения курсовой работы мы выяснили, что земельный фонд городского округа «города Якутск» составляет 343,14 тыс. га. из них большую часть составляют земли лесного фонда – 264,76 тыс. га. (77,16%).

По итогам последней государственной кадастровой оценке земель в данном субъекте, методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС), сделали вывод о том, что значение УПКС в данном субъекте отклоняется от среднего значения УПКС по РФ в меньшую сторону.

Дифференциация между уровнем платежей по земельному налогу и арендной плате в разрезе сегментов рынка недвижимости примерно в 10 раз.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что управление земельными ресурсами в городе Якутск требует дальнейшего усовершенствования. Необходимо проводить систематический мониторинг использования земель, создавать эффективные механизмы регулирования земельных отношений и принимать во внимание потребности различных групп пользователей. Важно также учитывать изменения климата и экологические требования при планировании землепользования. Развитие и реализация эффективной политики управления земельными ресурсами в городе Якутск будет способствовать устойчивому развитию экономики и улучшению качества жизни граждан.

## Список использованной литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 01.07.2021 г.) // Электронный фонд правовой и нормативно-правовой документации «Техэксперт». [Электронный ресурс]. - URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004>
2. Информация о результатах государственного мониторинга земель (аналитическая записка) «Городской округ Якутск Республики Саха (Якутия) // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.
3. Варламов А.А. Земельный кадастр. Том 2. Управление земельными ресурсами: М.: КолосС, 2004. 528с.
4. Отчет №2-19 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории РС (Я)», 2019.
5. Официальный сайт Саха(Якутия)стата. <https://sakha.gks.ru/fin>
6. Постановление КМ РТ от 9 февраля 1995 г. N 74 "Об арендной плате за землю" (с изменениями и дополнениями).