



КУРСОВАЯ РАБОТА
по ПМ 04. Определение стоимости недвижимого
имущества
Тема: " Правовое регулирование земельного рынка в РФ "

Выполнила: Дмитриева Александра,
студентка группы ЗИО-37

ВВЕДЕНИЕ

- Цель данной работы является изучение понятия земельного рынка, его особенностей и анализ отношений, возникающих по поводу земельного участка как объекта права собственности.
 - Согласно поставленной цели в процессе написания курсовой работы решаются несколько основных задач:
 1. Рассмотрение сущности земельного рынка;
 2. Изучение правового режима земельного участка;
 - Анализ органов государственного управления земельным фондом;
 - Рассмотрение основных принципов земельного законодательства;
 - Объектом исследования является правовые отношения земельного рынка.
 - Предмет исследования – законодательство в сфере правового регулирования земельного рынка РФ
-



1 . СУЩНОСТЬ И ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

1.1. Земельный рынок и его особенности

- В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли:
 1. Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти: города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления;
 2. Юридические лица — коммерческие и другие организации, в том числе иностранные;
 3. Граждане и их объединения, семьи, народы и, в определенных случаях, иностранные граждане.
 4. Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы: экономические факторы; социальные и демографические факторы; факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли; факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды.
-



1.2. Правовой режим земельного участка

- Земельные отношения — отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

 - Нормативно-правовые акты, содержащие нормы земельного права, образуют следующую систему:
 1. Международные нормативно-правовые акты;
 2. Федеральные нормативно-правовые акты;
 3. Региональные нормативно-правовые акты;

 - Правовой режим земельного участка включает в себя: целевое назначение, форму собственности и разрешение на использование.
-



1.3. Основные цели и направления анализа земельного рынка

□ Цели анализа земельного рынка:

1. уровень цен;
2. состояние рынка;
3. доступность и ликвидность земельных участков;
4. эффективность инвестиций в земельные участки.

□ Направления анализа земельного рынка:

1. сегментирование земельного рынка;
 2. цены на объекты-аналоги;
 3. влияние важнейших параметров на цену;
 4. прогноз цен на объекты инвестиций;
 5. влияние местоположения на цену;
 6. законодательная и нормативная база;
 7. предложение, спрос и количество сделок;
 8. оценка ликвидности;
 9. поток доходов;
 10. экономическая и макроэкономическая ситуация;
 11. прогнозирование состояния рынка.
-



2. ПОРЯДОК ПРАВОВОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ РФ

2.1. Органы государственного управления земельным фондом

- Государственное управление в области использования и охраны земель осуществляют как представительные, так и исполнительные органы власти. Представительные органы государственной власти — это Президент Российской Федерации, Совет Федерации и Государственная Дума Российской Федерации, а также соответствующие органы субъектов Российской Федерации.
- Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муницип. собственности (ст. 11 ЗК РФ).
- Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости осуществляет свои полномочия как непосредственно, так и через свои территориальные органы во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями и общественными объединениями. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости не вправе осуществлять нормативно-правовое регулирование в установленной сфере деятельности и функции по контролю и надзору, кроме случаев, установленных указами Президента Российской Федерации или постановлениями Правительства Российской Федерации. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости возглавляет руководитель, который назначается на должность и освобождается от должности Правительством Российской Федерации по представлению министра Минэкономразвития.

2.2. Основные принципы земельного законодательства

- При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.
 - Федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным пунктом 1 настоящей статьи принципам.
-



2.3 Совершенствование государственного регулирования земельных отношений

- В условиях формирования и структурирования земельного рынка, совершенствования земельных отношений первостепенное значение приобретает нормативно-правовое обеспечение преобразований, направленное на повышение эффективности землепользования, совершенствование механизма реализации прав хозяйствующих субъектов на землю и её рациональное использование.
- Совершенствованию государственного регулирования земельных отношений будут способствовать изменения в федеральных законах "О государственном кадастре недвижимости" и "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в которых определены особенности кадастрового учета земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и государственной регистрации прав на них.
- При проведении государственного мониторинга сельскохозяйственных земель решаются следующие задачи:
 1. своевременное выявление изменений состояния сельскохозяйственных земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций по повышению их плодородия, предупреждению и устранению последствий негативных процессов;
 2. получение данных на основе систематического обследования плодородия почв и наблюдений за качественным состоянием и эффективным использованием сельскохозяйственных земель;
 3. мониторинг состояния растительности сельскохозяйственных угодий;
 4. ведение реестра плодородия почв сельскохозяйственных земель и учет их состояния;
 5. формирование государственных информационных ресурсов о сельскохозяйственных землях в целях анализа,



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

- Одной из важнейших задач реформирования земельных отношений на современном этапе является разработка нормативно-методических документов, обеспечивающих юридическое закрепление и дальнейшее совершенствование процессов эффективного использования земель, создание юридического и технологического механизма реализации права частной собственности на землю и формировании нормативно-методической базы для дальнейших преобразований в этой области.
 - В настоящее время значительно активизировались процессы, связанные с оборотом земельных участков, увеличилось количество гражданско-правовых сделок с земельными участками, соответственно повысились требования к качеству услуг в части оформления землеустроительной документации. Вместе с этим, повышение качества услуг не должно отражаться на увеличении их стоимости, с тем, чтобы данные услуги оставались доступными для разных социальных слоев населения.
-

