

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего
образования

«Южно-Уральский государственный университет»

(национальный исследовательский университет)

Высшая школа экономики и управления

Кафедра «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, заведующий кафедрой
экономики, финансов и бухгалтерского
учета ФГБОУ ВО «Российская Академия
народного хозяйства и государственной
службы при Президенте РФ» Челябинский
филиал, к.э.н., доцент

_____ Н.Ю. Коротина

_____ 20 ____ г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н.,
профессор _____ И.И.
Просвирина

_____ 20 ____ г.

Направления развития государственной политики в сфере управления
земельными ресурсами муниципального образования

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

ЮУрГУ – 38.04.04.2017.02573.ВКР(МГ)

Руководитель работы,
доцент

_____ Т.Ю. Субботина

_____ 20 ____ г.

Автор работы,
студент группы ЭУ–325

_____ Л.В. Новожилова

_____ 20 ____ г.

Нормоконтролер,
ст. преподаватель

_____ М.И. Лаврова

_____ 20 ____ г.

Челябинск 2017

РЕФЕРАТ

Новожилова Л.В. Направления развития государственной политики в сфере управления земельными ресурсами муниципального образования – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ–325, 2017. – 107 с., 18 ил., 12 табл., библиогр. список – 137 наим., 1 прил.

Объект исследования – государственная политика в сфере управления земельными ресурсами

Предметом исследования является система управления земельными ресурсами муниципального образования город Челябинск.

Целью исследования является разработка мероприятий по совершенствованию управления земельными ресурсами муниципального образования с учётом интересов собственника и потенциальных инвесторов.

В процессе изучения теоретических основ управления земельными ресурсами выявлены участники земельных отношений, цель, принципы и методы управления земельными ресурсами в муниципальном образовании.

В результате комплексного анализа управления земельными ресурсами выявлены сильные и слабые стороны системы управления, а также возможности и угрозы, которые непосредственным образом влияют на систему управления земельными ресурсами.

В работе сформулированы основные рекомендации по совершенствованию управления земельными ресурсами в интересах муниципального образования, собственников земельных ресурсов и потенциальных инвесторов.

Результатом эффективного управления земельными ресурсами будет являться увеличение доходов бюджета муниципального образования согласно сценарию интенсивного экономического развития.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
1 МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЕ И НОРМАТИВНО–ПРАВОВОЕ СОДЕРЖАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	12
1.1 Земельные ресурсы в системе земельных отношений.....	12
1.2 Нормативно-правовая база управления земельными отношениями в Российской Федерации и городе Челябинске.....	28
1.3 Система кадастровой оценки и учета как основа экономического управления земельными ресурсами и оценки эффективности их использования.....	40
2 АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА.....	49
2.1 Функции Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска.....	49
2.2 Анализ и оценка эффективности управления земельными ресурсами города Челябинска.....	53
2.3 Оценка современной ситуации в сфере государственной кадастровой оценки земельных ресурсов Российской Федерации и города Челябинска.....	64
3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ НА УРОВНЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.....	76
3.1 Направления повышения инвестиционной привлекательности и эффективности управления земельными ресурсами города Челябинска.....	76
3.2 Мероприятия, направленные на совершенствование государственной земельной политики и кадастровой оценки земель.....	81
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	89
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ Структура Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска.....	107

ВВЕДЕНИЕ

Земля как основа жизнедеятельности граждан, функционирования экономики и часть национального богатства обладает особыми свойствами. Она не устаревает и не подвергается износу, а значит, не подлежит индексированию в сторону удешевления. Земельные ресурсы имеет ряд особенностей, которые непосредственным образом влияют на необходимость государственного регулирования земельными отношениями. Данными особенностями являются: ограниченность и невосполнимость; долговечность; многофункциональность; уникальность; ограниченность в использовании.

Актуальность развития и совершенствования государственной политики в сфере управления земельными ресурсами муниципальных образований можно доказать следующими положениями.

Земельные ресурсы наряду с местными финансами составляют экономическую основу местного самоуправления. Вопросы формирования эффективного управления и распоряжения земельными участками являются приоритетными для муниципальных образований, в первую очередь как источник доходов бюджета и способ развития инвестиционной привлекательности территорий.

Государственная политика напрямую формирует стратегические направления развития регионов, муниципальных образований на основе эффективного использования имеющихся земельных ресурсов.

Земельные ресурсы, даже в случае принадлежности муниципальному образованию, обладают высокой полезностью и определённой ценностью, а значит и стоимостью.

В условиях существующего многообразия форм собственности и развития конкурентного рынка недвижимости, становится актуальным вопрос о данных кадастровой стоимости любого объекта недвижимости. Кадастровая стоимость – это расчетная величина, установленная в процессе государственной кадастровой оценки.

Законодательно в Российской Федерации понятие кадастровой стоимости не зафиксировано. Статья 24.11 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» устанавливает лишь последовательность проведения кадастровой оценки, она состоит из восьми этапов – от принятия решения о проведении оценки до внесения сведений в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с действующим законодательством государственная кадастровая оценка земель проводится для целей налогообложения, определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и для расчета выкупной стоимости объекта недвижимости. Оценке подлежит огромное количество объектов. Поскольку индивидуальная оценка такого количества объектов была бы чрезмерно затратна с точки зрения времени и финансов, то для исчисления кадастровой стоимости используется метод массовой оценки, который основан на тех же подходах, что и индивидуальная оценка, но используются для облегчения процесса методы прикладной математической статистики. Кроме того, для такой оценки в качестве ценообразующих факторов берутся крупные, типичные и постоянные признаки (например, вид разрешенного использования и целевое назначение), характерные для большого количества объектов, и игнорируются более мелкие и редко встречающиеся индивидуальные характеристики объекта.

Участники рынка недвижимости заинтересованы в экономически обоснованной оценке своего недвижимого имущества. И на сегодняшний день существует ряд проблем, которые касаются вопросов государственной кадастровой оценки и повышения качества и достоверности такой оценки. Поиск путей решения таких проблем имеет большое значение в практике применения пользователями результатов кадастровой оценки, в том числе инвесторами при приватизации предприятий, налогоплательщиками имущественных налогов, нотариусами при проведении сделок с недвижимостью, арендаторам недвижимости, а также тем, которые планируют выкупать земельные участки. Это важно и в целом для муниципальных образований в качестве фактора финансовой устойчивости территории.

Объект исследования – государственная политика в сфере управления земельными ресурсами

Предметом исследования является система управления земельными ресурсами муниципального образования город Челябинск.

Целью исследования является разработка мероприятий по совершенствованию управления земельными ресурсами муниципального образования с учётом интересов собственника и потенциальных инвесторов.

Практическая значимость исследования заключается в разработке эффективного подхода к управлению земельными ресурсами на основе сочетания интересов собственника земельных ресурсов, потенциальных инвесторов, а также населения муниципального образования.

Указанный подход позволит органам власти не только использовать фискальную функцию переоценки стоимости земли и недвижимого имущества муниципального образования (это экстенсивное развитие муниципального образования), но и повысить доходы бюджета за счет роста инвестиционной привлекательности и большего охвата имеющихся территорий предпринимателями (это наиболее эффективное, интенсивное развитие муниципального образования).

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

1. Определить сущностную характеристику института земельных отношений и кадастровой оценки
2. Исследовать эволюционную составляющую института земельных отношений и кадастровой оценки в РФ, сформулировать цель, принципы и методы управления земельными ресурсами в муниципальном образовании.
3. Исследовать нормативно-правовую базу управления земельными отношениями в Российской Федерации и в городе Челябинске, обобщить нормативно-правовую базу, подходы и методы, применяемые при рыночной и кадастровой оценке;

4. Выявить проблемы управления земельными ресурсами в городе Челябинске, проанализировать текущее состояние системы кадастровой оценки в Челябинской области;

5. Провести комплексный анализ управления земельными ресурсами в городе Челябинске

6. Определить последствия для муниципального образования и населения несовершенной политики управления земельными ресурсами;

7. Предложить пути совершенствования управления земельными ресурсами в городе Челябинске с точки зрения инвестиционного потенциала и справедливой оценки стоимости земельных участков.

Эффективное управление земельными отношениями в муниципальном образовании предполагает наличие соответствующих институциональных основ и четко разработанной концептуальной, методологической и нормативно-правовой базы. Однако анализ и оценка реальной практики управления свидетельствует об их недостаточной разработке, что также определяет актуальность выбранной темы исследования.

При реализации управления земельными ресурсами необходимо учитывать такие факторы как: социально-экономическая ситуация в стране; возможности государства; национальные особенности. Кроме этого, методы, которые применяются при управлении земельными ресурсами, должны быть научно обоснованы. При управлении земельными ресурсами должны: обеспечиваться конституционные права и гарантии граждан и юридических лиц на землю; сохраняться природные свойства и качества земель; создаваться благоприятные условия для формирования и развития современного рынка земли, а также иной недвижимости.

Результатом эффективного управления земельными ресурсами будет являться увеличение доходов бюджетов всех уровней.

Теоретической основой исследования послужили фундаментальные труды отечественных и зарубежных учёных в области управления земельными ресурсами, муниципального менеджмента, муниципальных финансов, оценочной

деятельности, кадастровой оценки, статистики, среди которых можно отметить: Г.В. Барабашева, И.А. Василенко, А.Г.Воронину, А.Г. Гладышеву, В.Я. Ельмееву, А.А. Замотаева, О.Е. Кутафину, С.В. Грибовского, В.А. Горемыкина, А.Г. Грязнову, Н.Г. Кузнецова, А.А. Варламова, О.В. Слугина, М.А. Федотову, Н.Я. Коваленко, А.Д. Власова, С.Н. Максимова, В.А. Костецкого, Т.Г. Касьяненко, Д.Е. Иваненко, Дж. Фридмена, Г. Хариссона и других ученых и практиков.

Нормативно-правовая база исследования: Земельный, Налоговый, Гражданский кодексы Российской Федерации; Федеральные законы: №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федеральные стандарты оценки №№1–7.

В ходе исследования изучены подходы к определению земельных ресурсов – это позволило определить их ценность не только как места проживания людей, но и как основного источника доходов, как граждан, так и местного бюджета.

В процессе изучения теоретических основ управления земельными ресурсами выявлены участники земельных отношений, цель, принципы и методы управления земельными ресурсами в муниципальном образовании.

В результате комплексного анализа управления земельными ресурсами выявлены сильные и слабые стороны государственной политики, а также возможности и угрозы, которые непосредственным образом влияют на систему управления земельными ресурсами.

В магистерской диссертации сформулированы основные рекомендации по совершенствованию управления земельными ресурсами в интересах муниципального образования, собственников земельных ресурсов и потенциальных инвесторов.

1 МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЕ И НОРМАТИВНО–ПРАВОВОЕ СОДЕРЖАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1 Земельные ресурсы в системе земельных отношений

Основа благосостояния любого государства – это недвижимое имущество. В статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации даётся определение недвижимой вещи: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [1]. Базисом рыночных отношений в государстве является земля, и как территория, и как объект права.

Земля представляет собой основу жизни и деятельности человека, сферу производства продовольствия. Земля является источником получения природных ресурсов и нематериальных благ. Любая деятельность человека неразрывно связана с землей, которая используется как средство производства. Помимо всего этого, земля является составным элементом биосферы. Земля – это место, где размещаются все природные ресурсы, которые органически связаны с землей [2;47].

Одним из определяющих условий стабильного политического, социального и экономического развития нашей страны является создание и практическая реализация целостной системы государственного управления гражданским оборотом земельных ресурсов, в состав которых входят помимо земли технологически или функционально прочно связанные с ней объекты недвижимости (здания, сооружения), недра, лесной фонд и покрытые водой территории [2].

Земля как объект недвижимости имеет юридический статус и состоит из физических элементов, которые должны быть узаконены, а именно:

– границы земельного участка должны быть определены (отмечены межевыми знаками или иным образом на местности);

– установлены права собственности на другие вещные права на земельный участок и расположенные на нем здания, сооружения и другие объекты недвижимости;

– данные об объектах недвижимости должны быть зарегистрированы в государственном кадастре недвижимости.

Земля может рассматриваться с двух сторон – как объект недвижимости, обладающий определенным правовым статусом, который может выступать в качестве товара и как ресурс, созданный природой, используемый для определенных целей. Как природный ресурс земельный участок обладает экономической и социальной ценностью. Ценность зависит от тех характеристик и функций объекта, которыми он обладает. Как товар земля имеет определенную цену, которая может быть измерена. В качестве товара выступают земельные участки и права на них. Земля как товар отличается от других объектов, что обусловлено её спецификой.

Основными особенностями земли как товара являются:

- ограниченность и невозполнимость, как природного ресурса,
- долговечность,
- возможность многофункционального использования,
- уникальность и невозможность перемещения, то есть недвижимость [116].

Как средство производства, земля также обладает отличительными характеристиками:

- не является следствием предшествующего труда;
- обладает пространственной ограниченностью;
- незаменимость другими средствами производства;
- постоянное местоположение;
- не теряет своих качественных характеристик при правильном использовании;
- территориально разнокачественна;

- специфическая полезность каждого конкретного земельного участка;
- плодородие и в сельском хозяйстве наиболее эффективно используются все ее полезные качества;
- практически во всех сферах деятельности человека (кроме сельского и лесного хозяйства) выступает в основном в качестве пространственного операционного базиса, поэтому неразрывно связана с объектами, на ней расположенными.

Термины «земля» и «земельный участок» различаются и применяются в разных значениях. Термин «земля» употребляется в том случае, когда речь идет о неосвоенной собственности. Термин «земельный участок» означает часть территории с некоторыми улучшениями, согласно которым земельный участок используется по назначению.

Классифицируют два вида улучшений – внутренние и внешние. К внешним относится устройство тротуаров, инженерных сетей и улиц, к внутренним – озеленение, планировка, асфальтирование, коммуникации связей и т.д. [105,109].

В теории оценки недвижимости для обозначения недвижимости как физического актива, используют термин земельный участок. Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Земельный участок является природным базисом любого объекта недвижимости [133].

Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

- 1) невозможность свободного воспроизводства;
- 2) наличие фиксированного положения;
- 3) возможность многоцелевого использования:
 - в качестве средства производства;
 - в качестве пространства для социально–экономического развития;

4) земельный фонд является основой деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фонда;

5) не ограниченный срок эксплуатации земельных участков.

Все земельные участки, находящиеся на территории Российской Федерации, подлежат кадастровому учету, в том числе для целей управления земельными ресурсами.

Земельный участок как объект кадастрового учета возникает или прекращает свое существование с момента записи в Единый государственный реестр земель. В нём содержатся такие данные как адрес, кадастровые номера, площадь объекта, разрешенное использование и категория, границы участка, зарегистрированные вещные права, экономические и качественные характеристики [116,108].

Кадастровый номер участка – длинный ряд цифр и точек (47:14:1203001:814). Единицами такого дробления служат округа, районы, кварталы. Поэтому кадастровый номер земельного участка состоит из номеров округа, района, квартала, а также самого участка.

Земельно-имущественные отношения представляют собой правовое, административное, экономическое и информационное взаимодействие субъектов собственности – государственных и муниципальных органов власти, юридических и физических лиц по вопросам состояния, преобразования и передачи объектов собственности – земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости [47].

Управление земельными ресурсами заключается в использовании органами власти организационно-экономического механизма, который включает изменения законодательства, налогообложения, процентных ставок, ставок аренды земельных участков, целевых нормативов, социальных стандартов, критериев эффективности.

К основным функциям управления земельными ресурсами относятся:

- разработка законодательных и нормативных правовых актов;
- ведение государственного земельного кадастра;
- кадастровая оценка земельных участков;

- предоставление и изъятие земельных участков;
- сдача земельных участков в аренду
- планирование использования земель;
- землеустройство;
- техническая инвентаризация недвижимости;
- мониторинг земель;
- государственный контроль за использованием и охраной земель;
- организация рекультивации земель, решение земельных споров.

На сегодняшний день органы местного самоуправления уделяют большое значение роли земельных отношений. Особенно это проявляется в комплексе экономических реформ, а также в управлении муниципальной собственностью [2;47].

Точное определение земельных отношений дает ст. 3 гл. 1 Земельного кодекса Российской Федерации. Согласно ст.3 гл. 1 Земельного кодекса РФ, земельные отношения – это отношения, по владению, использованию, распоряжению и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [2].

Существуют отношения по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира, окружающей среды, особо охраняемых природных территорий и объектов, охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

В случае если вышеперечисленные отношения не урегулированы земельным законодательством, то применяются, соответственно, законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране окружающей среды, об особо охраняемых природных территориях, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы.

Большое значение в системе управления земельными ресурсами имеет государственный и муниципальный контроль за соблюдением земельного законодательства, охраной и рациональным использованием земель [25].

Государственный и муниципальный мониторинг и контроль за использованием земель в соответствии с их целевым назначением должны проводить специально уполномоченные органы исполнительной власти за всеми без исключения собственниками и землепользователями.

Использование земельных ресурсов – необходимое условие любой производственно-хозяйственной деятельности. В добывающей промышленности земля является производственным базисом и предметом труда, своеобразным хранилищем полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности и строительстве земля функционирует как место совершения трудовых процессов и пространственный базис. Для транспорта земля является материальным условием и местом размещения производственных объектов (дороги, трубопроводы, линии электропередачи). В сельском хозяйстве практически вся деятельность непосредственно связана с землей и определяется ее почвенным плодородием, технологиями возделывания культур. В этой отрасли земля выступает как предмет труда и средство производства. Земля служит материальной основой жизни, местом размещения жилища, коммунального, культурно – бытового обслуживания и отдыха людей. Большое значение в этой сфере имеют ландшафтные условия, пригодность территории для строительства, утилизации стоков и твердых отходов, а также пространственные свойства земли [47].

В настоящее время существует несколько подходов к рассмотрению земельных ресурсов с точки зрения управления. Это экономический, социальный и экологический подходы. Подробное описание данных подходов представлено в таблице 1.

Таблица 1 – Подходы к рассмотрению земельных ресурсов

Подходы	Определение
Экологический	Земля представлена как природный объект, составная часть природной среды, взаимодействующая с другими объектами природы – лесами, недрами, водами.
Экономический	Земля представлена как объект хозяйственной деятельности – является материальной базой производства. Земля – источник для удовлетворения разнообразных потребностей человека.
Социальный	Земля как объект собственности. Земля может быть в форме государственной собственности, кооперативной, а также частной и личной.

Представленные три подхода являются основой, которая определяет свойства земельных ресурсов, такие как: природный характер, происхождение, ограниченность, неподвижность.

Субъектами государственного управления земельными ресурсами являются органы законодательной, исполнительной и судебной власти Российской Федерации и ее субъектов. К объектам государственного управления относятся земельные ресурсы Российской Федерации и ее субъектов.

Основной формой деятельности законодательных (представительных) органов является издание законодательных и нормативных правовых актов в области регулирования земельно-имущественных отношений.

Исполнительно-распорядительные органы в лице федеральных министерств осуществляют функции по выработке государственной земельной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной актами Президента РФ и Правительства РФ сфере деятельности.

Судебные органы рассматривают земельные споры, защищают права собственников, владельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Целостная система государственного управления земельными ресурсами должна обеспечивать:

- гарантии прав собственности и надежную их защиту;
- действенность налогообложения земли и иной недвижимости;
- эффективную реализацию земельной реформы;
- развитие и контроль земельных рынков;
- гарантии под ипотечные кредиты;
- повышение уровня планирования земель поселений и развития их инфраструктуры;
- сокращение земельных споров;
- уменьшение антропогенной нагрузки на окружающую среду;
- охрану и рациональное использование земель;

– сбор достоверной статистической информации о земельно-имущественных отношениях [2;47].

Ст. 5 Земельного кодекса Российской Федерации определяет участников земельных отношений – это граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Участники земельных отношений представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Участники земельных отношений

Участники земельных отношений могут выступать в лице:

- собственника земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- землепользователя – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;
- землевладельца – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендатора земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- обладателя сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);
- правообладателя земельных участков – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков [2;3].

Главным субъектом владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами на муниципальном уровне является население муниципального образования. Граждане осуществляют свою деятельность через органы местного самоуправления. Органы местного самоуправления решают вопросы местного значения исходя из интересов населения. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что органы местного самоуправления лишь ведут управленческую деятельность, направленную на земельные отношения.

К основным субъектам земельных отношений от имени муниципального образования можно отнести:

- главу муниципального образования;
- представительный орган муниципального образования;
- структурные органы и подразделения местной администрации;
- орган управления муниципальным хозяйством;
- муниципальные унитарные предприятия и учреждения;
- другие организации с правом управления муниципальной собственностью.

Субъекты земельных отношений от имени муниципального образования представлены на рисунке 2 [10;48].

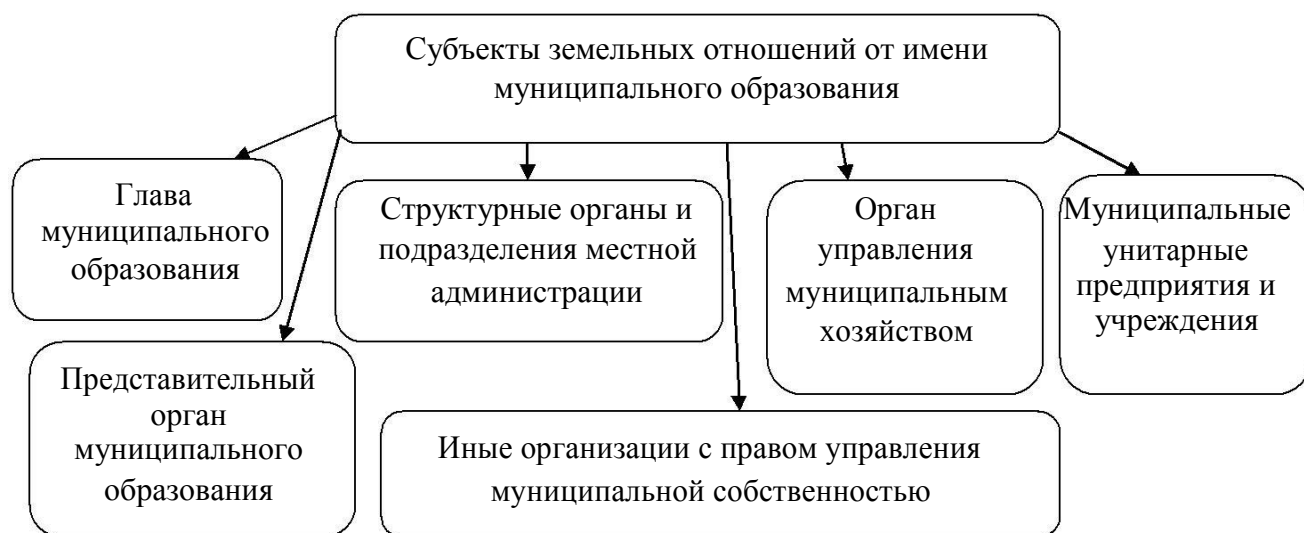


Рисунок 2– Субъекты земельных отношений от имени муниципального образования

В Российской Федерации выделяют разные формы собственности на землю. Такие как: государственная, муниципальная, частная и другие. Полный перечень форм собственности на землю представлен на рисунке 3[1].

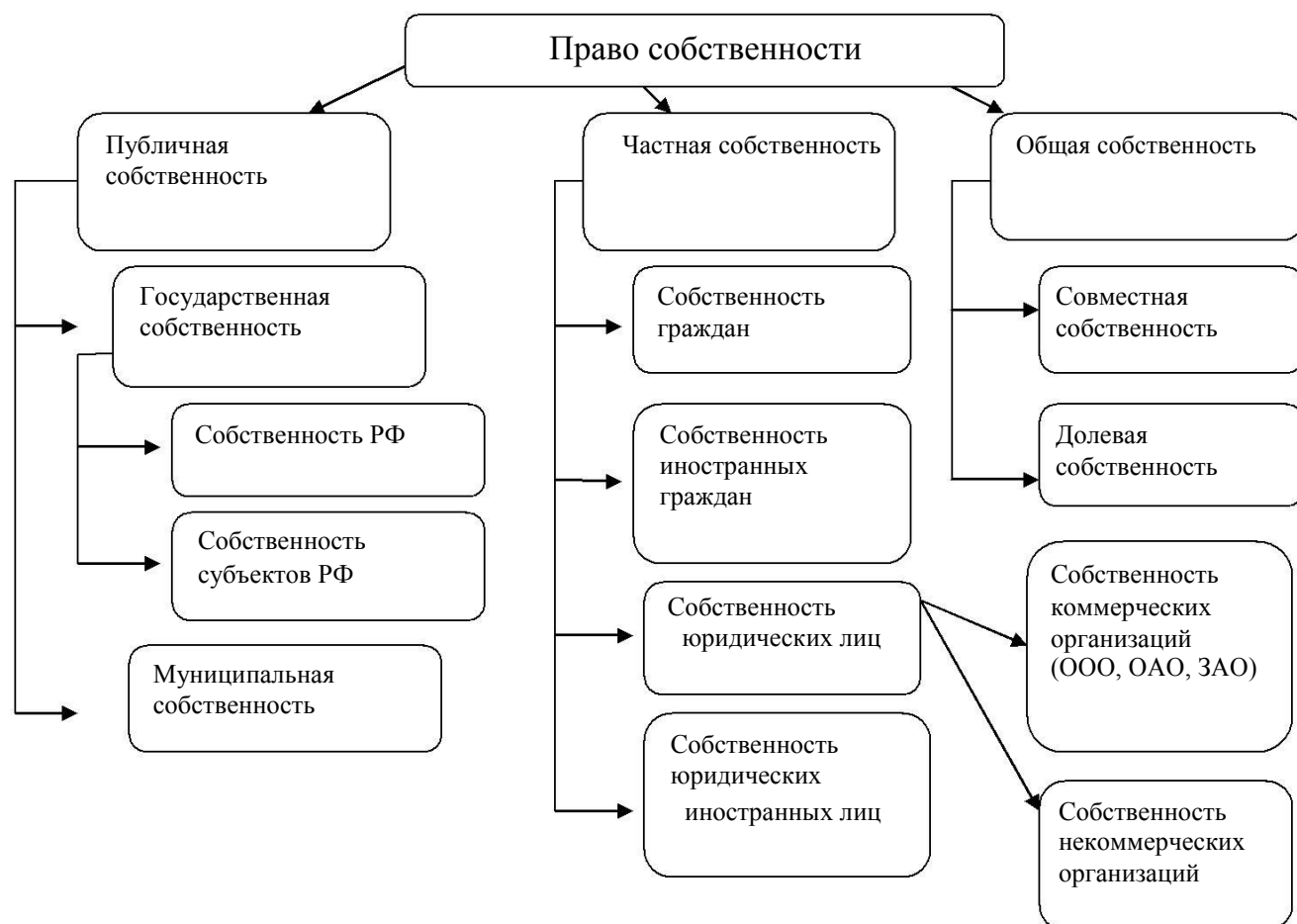


Рисунок 3 – Перечень форм собственности на землю в РФ.

По совокупности признаков можно выделить две основные группы методов управления земельными ресурсами: административно – правовые и экономические, с присущими им мерами воздействия на субъекты, объекты и среду управления.

Административно – правовые методы представляют собой совокупность организационных и правовых актов и мер воздействия. С их помощью устанавливают нормативы, условия, требования и способы использования земель собственниками и землепользователями, регулируют отношения по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками.

Организационные меры включают действия, направленные на реализацию государственной земельной политики (организация переселения, консультативная деятельность, пропагандистское обеспечение земельных реформ и другие).

Эффективность экономических методов заключается в применении стоимостных показателей, направленных на создание условий для рационального использования земель собственниками и землепользователями. К таким показателям относятся земельный налог, нормативная (базовая) цена земли, компенсационные выплаты при изъятии земельных участков, нормативный (базовый) размер арендной платы, регистрационные сборы.

Основой регулирования земельно-имущественных отношений являются нормы Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ. В нем развиты фундаментальные положения Конституции РФ о многообразии форм собственности на землю, сформулированы принципы учета, использования и охраны земель, а также рыночного оборота земельных участков [38;47].

Важными функциями управления земельными ресурсами являются процессы планирования, организации и государственного контроля за использованием и охраной земель с целью предотвращения любых нарушений принципов рационального землепользования. Эти процессы представляют собой систему действий, предшествующих непосредственному использованию земли и направленных на ее обустройство как природного ресурса, средства производства и объекта социально – экономических отношений, установление на ней порядка, соответствующего конкретным производственным, экологическим и социальным целям.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включают:

- разработку предложений о рациональном использовании земель и об их охране;
- природно-сельскохозяйственное районирование земель;
- выделение земель, в границах которых гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены земельные участки;

– определение земель, которые могут быть включены в специальные земельные фонды и отнесены к категориям и видам, установленным законодательством Российской Федерации.[47]

Согласно Земельному кодексу РФ, земельные участки подлежат эксплуатации в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, определенным документами территориального зонирования, которое должны проводить органы местного самоуправления.

Территориальное зонирование земель включает в себя процесс выделения на землях различных категорий земель территориальных зон и установление порядка использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах этих зон. Планирование использования земель для государственных или муниципальных нужд при проведении территориального зонирования земель выражается в форме обозначения на схемах зонирования земель границ соответствующих земельных участков [2].

При принятии органами власти решений о распоряжении земельными участками их разрешенное использование устанавливают органы местного самоуправления каждый раз индивидуально.

Территориальное зонирование тесным образом увязано с резервированием земель. Это обеспечивается, во-первых, выделением территориальных зон, в составе которых будут запланированы для государственных или муниципальных нужд земельные участки, с их резервированием, и, во – вторых, резервировать земельные участки можно только при отсутствии на территории муниципального образования земельных участков с разрешенным использованием, соответствующим планируемому для государственных или муниципальных нужд.

Права на земельный участок могут быть вещными и возникшими из обязательств (обязательственными). Лицо, обладающее вещным правом, является участником абсолютных правоотношений. Это говорит о том, что третьи лица обязаны воздерживаться от нарушения субъективных прав собственника по отношению к принадлежащему ему имуществу.

Права обязательственные выражают движение имущества или имущественных прав от одного лица к другому, по существу определяя правовую связь лиц. Круг участников обязательственного правоотношения всегда четко определен, поэтому в теории гражданского права их называют относительными, не затрагивающими права и обязанности не участвующих в данном правоотношении лиц.

Прекращение обязательственного права обусловлено прекращением или изменением обязательства, из которого данное право возникло [2;3;47].

Статья 216 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что вещными правами являются:

- право собственности;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитуты.

Из обязательственных прав на земельный участок можно назвать: права залога, аренды, безвозмездного срочного пользования, доверительного управления.

Вещным правом является:

1. Право собственности на землю представляет собой три правомочия: владение, пользование и распоряжение имуществом. Право владения земельным участком есть гарантированная возможность рассматривать его как свою собственность, претендовать на реализацию иных полномочий по отношению к земельному участку, в частности, распоряжения и пользования. С владением тесно связано такое правомочие как пользование. В принципе, владение землей без ее пользования теряет для владельца всякий смысл, поскольку именно пользование подразумевает извлечение из земли различных полезных свойств: добычу общераспространенных полезных ископаемых, выращивание сельскохозяйственных культур, возведение строений.

2. Ст. 268 Гражданского кодекса РФ допускает предоставление земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования не только юридическим лицам, но и гражданам. Вместе с тем, п. 2 ст. 20 Земельного кодекса РФ

предусматривает, что гражданам земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования не предоставляют, но это право, возникшее у них ранее, сохраняется и они имеют право бесплатно приобрести такие участки в собственность.

Земельные участки на этих правах выделяют только из государственной или муниципальной собственности. Лица могут использовать указанные земельные участки только по целевому назначению, а также возводить на них в установленном порядке объекты недвижимости, приобретая на них право собственности. Однако существует невозможность передачи по наследству земельных участков, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования.

3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Сервитут представляет собой право ограниченного и вынужденного пользования земельным участком. Причём в отличие от права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования, при которых происходит пользование земельным участком как своим, сервитут означает право ограниченного пользования чужим земельным участком. Характеристика сервитутов содержится главным образом в гл. 17 Гражданского кодекса РФ, а также в некоторых федеральных законах и указах Президента РФ.

Кроме частного сервитута существует публичный сервитут. Публичные сервитуты могут быть установлены для: прохода или проезда через земельный участок; использования земельного участка для ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей; проведения дренажных работ на земельном участке; прогона скота через земельный участок; свободного доступа к прибрежной полосе.

Вследствие установления сервитута может возникнуть невозможность использования земельного участка. В случае этого, собственник, землепользователь, землевладелец земельного участка вправе требовать изъятия (в том числе выкуп) у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением ущерба.

Обязательственные права на землю включают в себя:

1. Право аренды – заключается в возможности лица (собственника – арендодателя) осуществлять в отношении земельного участка правомочие по временному владению и пользованию им либо лишь по временному пользованию посредством предоставления его иному лицу – арендатору.

2. Право безвозмездного срочного пользования (ссуда). Сущность ссуды заключается в передаче одним лицом другому земельного участка во владение и пользование без предоставления ему взамен иного имущественного эквивалента (внесения денежных сумм, предоставления услуг и другого). Основной обязанностью ссудополучателя является возврат земельного участка в первоначальном состоянии либо в состоянии, определенном договором ссуды.

3. Право доверительного управления имуществом. По договору доверительного управления одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество (или его часть) в доверительное управление. Доверительный управляющий должен управлять этим имуществом в интересах учредителя или указанного им лица.

4. Право залога заключается в праве залогодержателя получить удовлетворение денежных требований к должнику посредством реализации данного имущества. Залогодержатель имеет право получить возмещение из выплачиваемых страховых сумм в счет гибели или порчи земельного участка, требовать от залогодателя действий по страхованию участка.

Согласно ст. 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на землю гражданами и юридическими лицами может быть приобретено на основании договоров купли – продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении имущества, данное право может переходить по наследству и при реорганизации юридического лица. Граждане могут приобрести земельный участок в собственность за плату или бесплатно из государственной или муниципальной собственности.

Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов [3].

Земли Российской Федерации делятся на определенные категории. Ст. 7 Земельного кодекса РФ содержит полный перечень состава земель Российской Федерации, категории представлены на рисунке 4.



Рисунок 4 – Категории земель в Российской Федерации

Вышеуказанные земли используются исключительно в соответствии с установленным для них целевым назначением [2].

В соответствии с Федеральным законом № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» земли можно переводить из одной категории в другую.

Перечень земель, возможных для перевода и органы, которые занимаются данным переводом, представлены в таблице 2.

Перевод земель из категории населенных пунктов в земли иных категорий и наоборот, независимо от их форм собственности, может быть осуществлен в случае установления или изменения границ населенных пунктов.

Таблица 2 – Категории земель, в отношении которых может осуществляться перевод из одной категории в другую

Категория земель	Орган власти, которым осуществляется перевод
Земли в федеральной собственности	Правительство Российской Федерации
Земли в собственности субъектов РФ и земли сельскохозяйственного назначения, которые находятся в муниципальной собственности	Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
Земли в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения	Органы местного самоуправления
Земли в частной собственности	Органы местного самоуправления
Земли сельскохозяйственного назначения	Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Основания невозможности перевода земель представлены на рисунке 5.

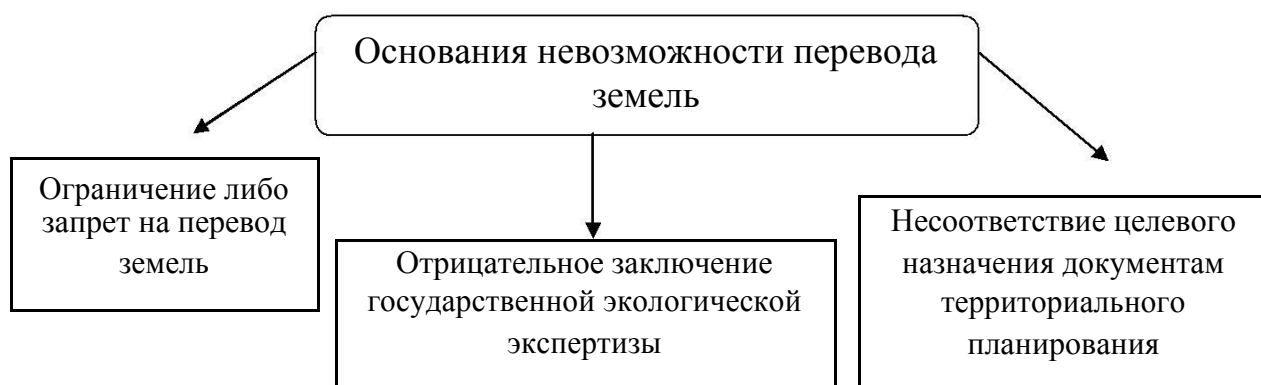


Рисунок 5 – Основания невозможности перевода земель из одной категории в другую

Итак, земельными отношениями являются отношения по владению, распоряжению, контролю и охране земель. Земли могут быть распределены по разным категориям в соответствии с их целевым назначением. Участниками земельных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, а также граждане и юридические лица [16].

На землю распространяются права собственности, право аренды, залога, частный и публичный сервитуты и другие вещные и обязательственные права.

Земельные отношения должны быть строго регламентированы Конституцией Российской Федерации, Земельным и Гражданским кодексами, Федеральными законами РФ и иными нормативно-правовыми актами [1;2;3;47].

1.2 Нормативно-правовая база управления земельными отношениями в Российской Федерации и городе Челябинске

В законодательной и нормативно-правовой базе Российской Федерации, большое внимание уделяется вопросам, регулирующим процесс управления земельными отношениями. Законодательство, регулирующее процесс управления земельными отношениями можно представить в виде трех самостоятельных блоков. Они представлены на рисунке 6.

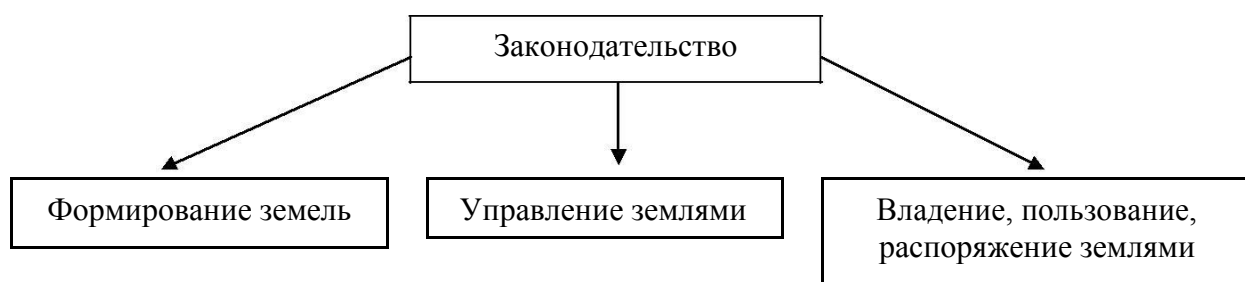


Рисунок 6 – Структура законодательства в области регулирования земельных отношений

В первую очередь вопросы земель регулирует Конституция Российской Федерации, как основной закон страны [1;2;47].

В соответствии со ст. 130 Конституции РФ местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. Органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью в соответствии со ст. 132 Конституции РФ. Конституция РФ признает и защищается равным образом муниципальную собственность наравне с государственной, частной и иными формами собственности [1].

Все вопросы, связанные с управлением земельными отношениями регулируются Земельным кодексом Российской Федерации.

Земельный кодекс основывается на следующих принципах:

– учитывается значение земли как основы жизни и деятельности человека.

Регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется как о природном объекте, который охраняется в качестве важнейшей составной части природы. Земля выражается в качестве природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации. Одновременно регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

– охрана земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве находится в приоритете перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, в отношении которого владение, пользование и распоряжение осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

– в приоритете находится охрана жизни и здоровья человека. Это выражается в том, что при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, несмотря даже на то, если это потребует больших затрат;

– граждане, общественные организации и религиозные организации могут принимать участие в решении вопросов, касающихся их прав на землю. Граждане Российской Федерации, общественные организации и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений по вопросам земельных отношений. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

– использование земли является платным. Согласно этому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

– земли делятся на категории по своему целевому назначению. Исходя из принадлежности земель к определенной категории и разрешенного использования, в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства определяется правовой режим земель;

– государственная собственность на землю разграничивается на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований. Правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами.

Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Земельному кодексу [2].

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить Земельному кодексу, федеральным законам.

Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных Земельным кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулирующими земельные отношения.

Отношения по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира и иных природных ресурсов регулируется, соответственно законодательством о недрах, лесным, водным законодательством,

законодательством о животном мире. В отношении по охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяется законодательство об охране окружающей среды, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, а также специальные федеральные законы.

В случае если, эти отношения не урегулированы земельным законодательством, применяются нормы указанных отраслей законодательства [1;2;5;47].

Вопросы управления земельными отношениями также затронуты в Гражданском кодексе Российской Федерации. Земельные отношения по владению, распоряжению и пользованию земельными участками регулируются Гражданским кодексом РФ в том случае, если они не предусмотрены земельным, лесным, водным и другими законодательствами.

Гражданский кодекс РФ регулирует такие вопросы как:

- застройка земельного участка;
- владение и пользование земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения;
- распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении;
- владение и пользование землей на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства;
- порядок изъятия земельного участка ввиду его ненадлежащего использования [3].

Как было сказано выше, земли распределяются на разные категории. Граждане вправе осуществлять перевод земель из одной категории в другую. Данное

действие совершается на основании Федерального закона № 172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». В данном законе представлены состав и порядок подготовки документов для перевода, этапы и сроки реализации перевода, основания для отказа в переводе земель из одной категории в другую [16].

Федеральный закон Российской Федерации № 28 «О государственном земельном кадастре» регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра и при использовании его сведений.

Земельный кадастр – это упорядоченная совокупность сведений о правовом, экологическом, социальном и экономическом положении и инженерной инфраструктуре объектов недвижимости во времени.

Государственный земельный кадастр представляет собой систему регистрации и оформления документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, учета и оценки земельных участков, которые ведут по единой методике на всей территории Российской Федерации. Функциями кадастра являются: сбор информации; систематизация информации; обработка информации; хранение информации; актуализация информации; обновление информации; распределение и передача информации пользователям.

Правовые основы проведения землеустройства в целях обеспечения рационального использования земель и их охраны, создания благоприятной окружающей среды и улучшения ландшафтов устанавливаются Федеральным законом Российской Федерации № 78-ФЗ «О Землеустройстве».

Землеустройство основывается: на изменении границ объектов землеустройства; на выявлении нарушенных земель, подверженных эрозии, подтоплению, иссушению, загрязнению отходами производства, радиоактивными и химическими веществами; на проведении мероприятий по восстановлению и консервации земель; на рекультивации (восстановлении) нарушенных земель; на защите земель от эрозии, иссушения, загрязнения отходами производства, радиоактивными и химическими веществами [13].

Нормативно-правовая база управления земельными отношениями в городе Челябинске

В соответствии со ст. 43 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в систему муниципальных правовых актов входят:

- 1 устав муниципального образования;
- 2 правовые акты, принятые на местном референдуме (сходе граждан);
- 3 нормативные и иные правовые акты представительного органа муниципального образования;
- 4 правовые акты главы муниципального образования, местной администрации и иных органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, предусмотренных уставом муниципального образования.

Согласно п. 2 данной статьи Устав муниципального образования и оформленные в виде правовых актов решения, принятые на местном референдуме (сходе граждан), являются актами высшей юридической силы в системе муниципальных правовых актов, имеют прямое действие и применяются на всей территории муниципального образования.

Положения статьи 43 Федерального закона № 131-ФЗ также отражается в общих положениях Устава города Челябинска. Устав города Челябинска является основным нормативным правовым актом города как единого муниципального образования [137].

Устав города был принят в соответствии с Конституцией Российской Федерации и действующим законодательством в качестве правовой основы местного самоуправления на территории города Челябинска.

Устав имеет высшую юридическую силу и находится в приоритете по отношению к другим правовым актам органов и должностных лиц городского самоуправления. Устав города Челябинска регулирует деятельность всех находящихся на территории города органов и должностных лиц городского самоуправления, предприятий, учреждений и организаций, независимо от их

организационно-правовых форм и форм собственности, общественных объединений, должностных лиц и граждан.

В соответствии со ст. 9 Устава города Челябинска к вопросам местного значения относятся:

- комплексное социально – экономическое развитие города;
- рациональное использование городских земель;
- контроль за использованием земель;
- владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Муниципальное образование остается основной территориальной единицей ведения земельного кадастра, регистрации земли и иной недвижимости, хозяйственного развития и природопользования.

В ведение муниципальных образований переданы:

- управление земельным фондом района;
- полномочия по изъятию, предоставлению земельных участков гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям;
- полномочия по осуществлению землеустройства;
- ведение земельного кадастра и мониторинга земель;
- взимание платы за землю и прочее.

Схему землеустройства разрабатывают по инициативе и заданию органа местного самоуправления, а также уполномоченного органа исполнительной власти по управлению земельными ресурсами [136].

Документация по составлению схем землеустройства муниципалитета включает в себя комплекс текстовых и графических материалов. Разработанные схемы подлежат государственной экспертизе. Схему землеустройства муниципального образования утверждает орган исполнительной власти субъекта РФ [13;47]

Управление земельными ресурсами осуществляется на разных уровнях:

- на государственном уровне;
- на ведомственном уровне;
- на муниципальном уровне;

– на внутривладельческом уровне.

Подробное описание данных уровней представлено на рисунке 7.

Управление земельными ресурсами на муниципальном уровне выражается в целенаправленной деятельности органов муниципальной власти в области рационального использования земель для удовлетворения интересов и потребностей общества [33;35].

Объектом управления земельными отношениями на муниципальном уровне выступает земельный участок, который имеет границы, установленную площадь. Помимо этого, объектами управления земельными отношениями на муниципальном уровне могут выступать не только муниципальные земли, но и земли, которые находятся в государственной собственности – неразграниченные земли.

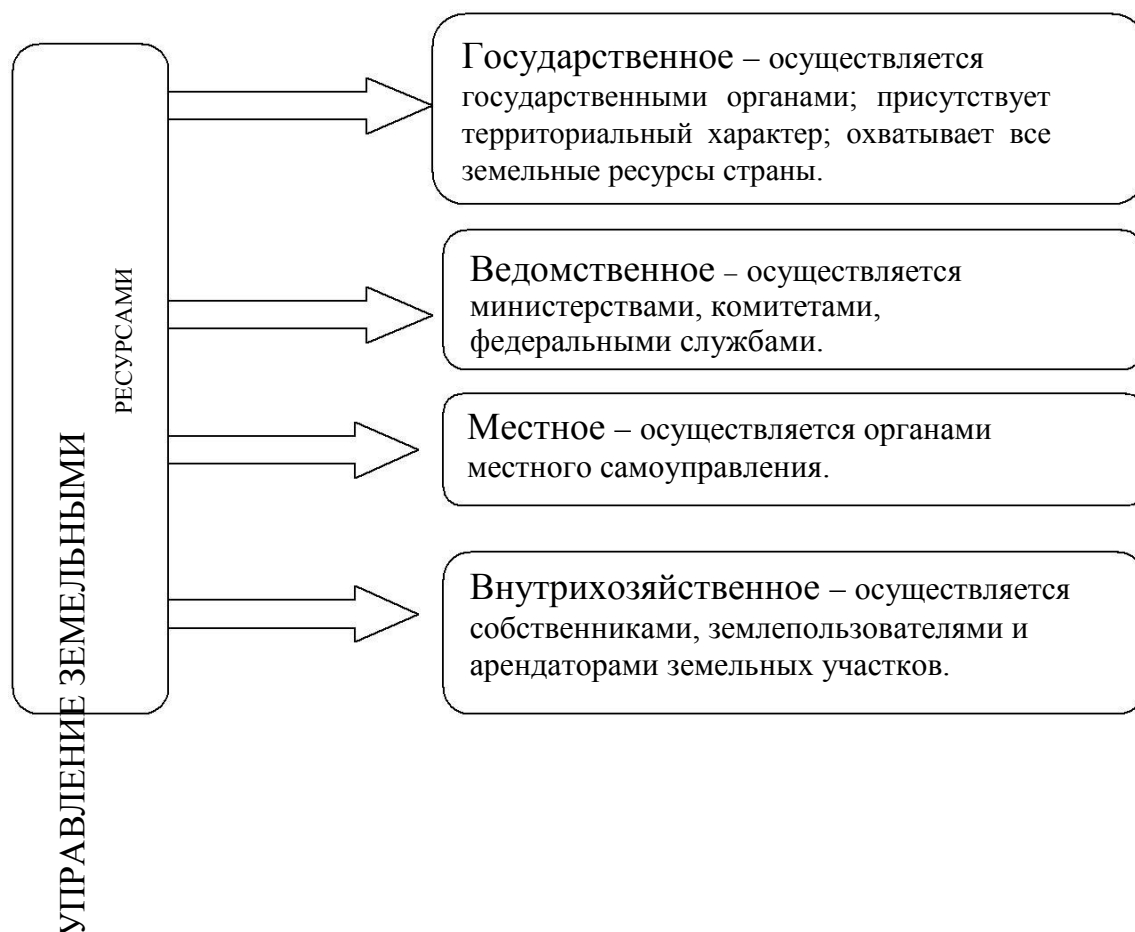


Рисунок 7 – Уровни управления земельными ресурсами

Неразграниченные земли – это земли, которые в принципе находятся в собственности Российской Федерации, но по факту не принадлежат никому: ни РФ, ни субъектам РФ, ни муниципалитетам.

Управление земельными отношениями на муниципальном уровне осуществляется органами местного самоуправления. На уровне внутрихозяйственного управления – землепользователи, землевладельцы и арендаторы [2;34;47].

Основным нормативно-правовым актом города Челябинска, который регламентирует процесс управления земельными отношениями, считается решение от 24 августа 1999 г. № 41/7 «Об утверждении положения о регулировании земельных отношений в городе Челябинске».

Положение о регулировании земельных отношений разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом РСФСР, Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами органов городского самоуправления [25].

Положение о регулировании земельных отношений обеспечивает:

- градостроительное и земельное законодательство,
- рациональное использование и охрану земель;
- создание условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле;
- сохранение и улучшение природной среды;
- охрану прав на землю граждан и юридических лиц в границах города Челябинска.

Также в настоящий момент земельные отношения города Челябинска регулируются Законом Челябинской области от 31 марта 2015 года № 154 – 30 «О земельных отношениях».

В соответствии с данным Положением Администрация города Челябинска владеет, пользуется и распоряжается земельными ресурсами, которые находятся в муниципальной собственности города.

Использование земельных ресурсов Администрацией города осуществляется в порядке, который установлен действующим законодательством, Уставом города

Челябинска, нормативными правовыми актами городской Думы города Челябинска [137;139].

Органы местного самоуправления в своей деятельности по управлению земельными отношениями руководствуются интересами населения данного муниципального образования. Органы муниципальной власти реализуют полномочия по владению, пользованию, распоряжению земельными ресурсами, которые являются муниципальной собственностью.

Перечень земель, которые отнесены к муниципальной собственности, представлен в положении Челябинской области «О регулировании земельных отношений в городе Челябинске».

К муниципальной собственности города Челябинска относятся:

1. Земельные участки, занятые:

- муниципальными предприятиями, учреждениями;
- недвижимым имуществом, принадлежавшим на праве собственности городу на момент приватизации, за исключением земельных участков, переданных (приобретенных) в собственность юридических лиц и граждан;

– зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в муниципальной собственности.

2. Земельные участки, которые расположены на территории города и предоставлены органами местного самоуправления:

- в бессрочное (постоянное) пользование, кроме земель, на которых размещены объекты, которые являются собственностью Российской Федерации и области;
- во временное пользование физическим и юридическим лицам;

– на праве аренды физическим и юридическим лицам, кроме земельных участков, на которых размещены объекты, являющиеся собственностью Российской Федерации и области;

– на праве пожизненного наследуемого владения гражданам Российской Федерации.

3. Земли общего пользования.

Они используются в качестве путей сообщения (улицы, переулки, проезды, набережные), для удовлетворения культурно – бытовых потребностей населения города (парки, скверы, бульвары, пляжи) и иные объекты.

4. Особо охраняемые природные территории местного значения.

5. Земли, занятые памятниками природы местного значения, природными парками, городскими лесами, которые используются для организации массового отдыха и туризма.

6. Земли, занятые обособленными водными объектами, которые принадлежат муниципальной собственности.

7. Земли, занятые лесным фондом, находящиеся в границах города, кроме земель государственного лесного фонда.

8. Земли муниципального запаса. Данные земли формируются на основе градостроительной документации и в соответствии с действующим законодательством [25].

Муниципальную казну города Челябинска составляют средства городского бюджета, а также иное имущество, которое не относится к муниципальным предприятиям и учреждениям. Цели, задачи, порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом, которое составляет муниципальную казну города Челябинска, определяются Положением «О муниципальной казне города Челябинска». Данное положение утверждено решением городской Думы третьего созыва города Челябинска от 18 августа 1998 года [29].

Порядок списания имущества, находящегося в муниципальной собственности города Челябинска был утвержден Решением городской Думы четвертого созыва от 28 июня 2011 года № 25/17.

«Положение о порядке списания имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Челябинск» регламентирует порядок списания муниципального имущества, а также распоряжения им после списания. Положение распространяется на муниципальные унитарные предприятия, иные организации независимо от их организационно-правовых

форм, индивидуальных предпринимателей, граждан, с которыми заключены различные виды договоров передачи муниципального имущества, при этом сохраняется право муниципальной собственности [27].

Списание имущества производится в случаях если:

– имущество непригодно для дальнейшего использования по целевому назначению. Это может быть вызвано полной или частичной утратой потребительских свойств, в том числе физического или морального износа, а также невозможности его восстановления;

– имущество вышло из владения, пользования, распоряжения из-за гибели или уничтожения, а также вследствие невозможности установления местонахождения имущества.

– имущество должно быть изъято для муниципальных нужд.

Таким образом, можно сделать вывод, что система нормативно-правовых актов муниципального образования город Челябинск, направленная на процесс управления муниципальной собственностью, четко регламентирует процесс управления земельными ресурсами, находящимися в муниципальной собственности города Челябинска, их формирования и содержания, процесс отчуждения, а так же порядок списания.

Однако в системе нормативно-правовых актов города Челябинска отсутствует нормативный акт, регламентирующий порядок выявления бесхозных объектов, с целью дальнейшего учета и введения в реестр муниципальной собственности муниципального образования города Челябинска.

1.3 Система кадастровой оценки и учета как основа экономического управления земельными ресурсами и оценки эффективности их использования

В соответствии со ст. 21.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», государственная кадастровая оценка представляет собой последовательность следующих этапов:

– принимается решение о проведении кадастровой оценки;

- формируется перечень объектов, которые будут оценены;
- отбирается исполнитель работ (оценщик) и заключается договор. Достаточно часто тендеры на исполнение работ выигрывают агентства, у которых ограничен штат квалифицированных специалистов и экспертов должного уровня, что является одной из значимых проблем механизма государственной кадастровой оценки;
- определяется кадастровая стоимость и формируется отчет;
- назначается экспертиза отчета, утверждение результатов и внесение их в государственный кадастр недвижимости;
- в случае недовольства заинтересованных лиц по результатам определения стоимости осуществляется оспаривание в комиссии Росреестра [97].

Можно определить 4 цели кадастровой оценки:

1. Правовая, заключающаяся в государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимости, а также правовая защита собственников;
2. Экономическая, заключающаяся в установлении налогооблагаемой базы, ставок налога на недвижимость, величины арендных платежей и компенсационных выплат при изъятии земли.
3. Информационная, заключающаяся в информировании заинтересованных лиц о стоимости объектов недвижимости.
4. Управленческая, которая состоит в оценке эффективности существующего функционального использования территории, расчетная поддержка проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера [122].

Как уже было отмечено, одной из целей определения кадастровой стоимости является экономическая цель. Если собственник, арендатор или пользователь не согласен с установленной кадастровой стоимостью земельного участка, то он вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде или в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (решение комиссии также может быть оспорено в суде). Результаты

определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в течение 6 месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости [98,125].

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость [98].

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, проводится с учетом уровня рыночных цен, ставок арендной платы за земельные участки в границах поселений (принимаются во внимание как застроенные, так и незастроенные земельные участки) и иной информации об объектах недвижимости и площади земельного участка.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации. Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

Работы по проведению государственной кадастровой оценки земель ведутся Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами и находящимися в его ведении предприятиями, и организациями. К указанным работам также могут привлекаться лица, имеющие лицензию на оценочную деятельность [95].

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости. Ни №135-ФЗ, ни ФСО №4 не дают специального определения кадастровой стоимости земельного участка. Законодатель не утвердил конкретного определения

кадастровой стоимости, но проведя анализ нормативных актов, регулирующих механизм кадастровой оценки, можно сделать вывод, что под кадастровой стоимостью объектов недвижимости подразумевается предполагаемая рыночная цена, установленная с помощью математической модели, построенной на основании статистического анализа рыночной информации о земельных участках. Считается что кадастровая стоимость выступает альтернативой рыночной цене, в случае, если нет возможности произвести в установленный срок индивидуальную рыночную. Индивидуальная оценка конкретного объекта недвижимости осуществляется в случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки.

Наличие на участке сетей инженерной инфраструктуры не подлежит учёту при кадастровой оценке земель населённых пунктов как улучшения, но может использоваться как ценообразующий фактор, повышающий стоимость участка.

В России существует несколько тематических ведомственных кадастров (градостроительный, водный, лесной), однако государственная кадастровая оценка земель занимает особое положение, благодаря следующим специфическим аспектам:

- объектом государственной кадастровой оценки является весь земельный фонд страны, независимо от форм собственности, назначения и вида использования;
- объектом оценки является земля со своими особенностями и отличиями от других объектов недвижимости
- позволяет учет объектов и субъектов земельных отношений, а также производит мониторинг происходящих изменений;
- регулирует отношения между участниками земельных отношений, а также с государственными органами, регулирующими земельный рынок;
- является единственным условием правового обеспечения доказательства существования конкретного объекта и права на него;
- результаты проведения государственной кадастровой оценки подлежат обязательному применению при государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, при решении земельных споров, защите прав юридических и физических лиц на землю и т.д. [96].

Данные кадастровой оценки позволяют решить многие проблемы, такие как управление активами; передача недвижимости в собственность; обеспечение кредитов; анализ экологической, экономической, демографической и социальной ситуации; управление развитием территорий; оценка воздействия на окружающую среду; сделки с недвижимостью и формирование земельного оборота; контроль статистических данных; территориально-пространственное планирование; формирование рынка ценных бумаг; информирование населения; определение местоположения объекта недвижимости; эффективное использование и охрана земельных участков [107].

В настоящее время государственный земельный кадастр Российской Федерации содержит систему необходимых сведений и документов о количестве и правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам; категориям земель; качественной характеристике и ценности земель. Он состоит из следующих основных разделов: регистрация землевладений, землепользований и участков собственности, количественный и качественный учет земельного фонда, бонитировка почв и экономическая оценка земель [93].

Благодаря реализации государственной кадастровой оценки, государство может наиболее эффективно использовать земельные ресурсы и управлять ими, а также государственная кадастровая оценка позволяет увидеть фактические цены стоимости земель на территории РФ.

Организация и проведение государственной кадастровой оценки земель в Российской Федерации регламентируется следующими документами (Таблица 3).

Общие положения, касающиеся определения кадастровой стоимости объектов содержатся в ФСО №4. Данный Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости. Он формулирует дополнительные требования и (или) процедуры к проведению

оценки кадастровой стоимости по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным другими федеральными стандартами оценки.

Таблица 3 – Нормативно-правовые акты, регламентирующие проведение кадастровой оценки земель в Российской Федерации

№ п/п	Нормативный акт	Комментарии
1	Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 №316	Устанавливает правила и общие положения проведения государственной кадастровой оценки земель
2	Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Регламентирует основания для осуществления оценочной деятельности, условия её осуществления, регулирование оценочной деятельности, общие положения о государственной кадастровой оценке
3	Приказы Минэкономразвития России от 20.07.2007 года №Н6, 255, 254 (ФСО №1, 2, 3)	Регламентируют требования осуществления оценочной деятельности, ФСО №4 содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

Общие положения, касающиеся определения кадастровой стоимости объектов содержатся в ФСО №4. Данный Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости. Он формулирует дополнительные требования и (или) процедуры к проведению оценки кадастровой стоимости по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным другими федеральными стандартами оценки.

Порядок проведения кадастровой оценки земель регулируется Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 года №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» и Приказом Минэкономразвития РФ от 28 июня 2007 года №215 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель».

Методология определения кадастровой стоимости конкретных видов объектов недвижимости изложена в Методических указаниях, утверждённых приказами Минэкономразвития и Росземкадастра.

Практическим руководством по реализации данных Методических указаний выступают «Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов», утверждённые приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 №П/0152.

Система кадастровой оценки состоит из 4 подсистем: сбора первичной информации, анализа полученных данных, расчета стоимости и управления полученными результатами. Подсистема сбора первичной информации позволяет осуществлять мониторинг рынка, реализует потребность в актуальности, полноте и достоверности первичной информации. Подсистема анализа полученных данных позволяет выявить наиболее значимые факторы стоимости объектов, осуществляет распределение данных по однородным группам; подсистема расчета стоимости реализуется через разработку алгоритмов и методик расчета стоимости объектов. Взаимодействие указанных подсистем между собой и с внешней средой невозможно без создания достаточно эффективного механизма управления [126,127].

Информационной базой для проведения оценки являются:

- официальные реестры, которые содержат информацию о сделках. Данные реестры находятся в собственности органов власти и местного самоуправления;
- средства массовой информации, различные сайты и объявления о продажах недвижимости;
- отчеты об оценке рыночной стоимости.

Информация является достаточной в том случае, если на её основании можно построить статистическую модель со значимыми факторами. Оценщик при анализе факторов, влияющих на стоимость объектов, выбирает наиболее значимые из них, способные наибольшим образом повлиять на стоимость объекта [98,130].

В общем виде методику расчета кадастровой стоимости можно охарактеризовать следующим образом (рисунок 8).

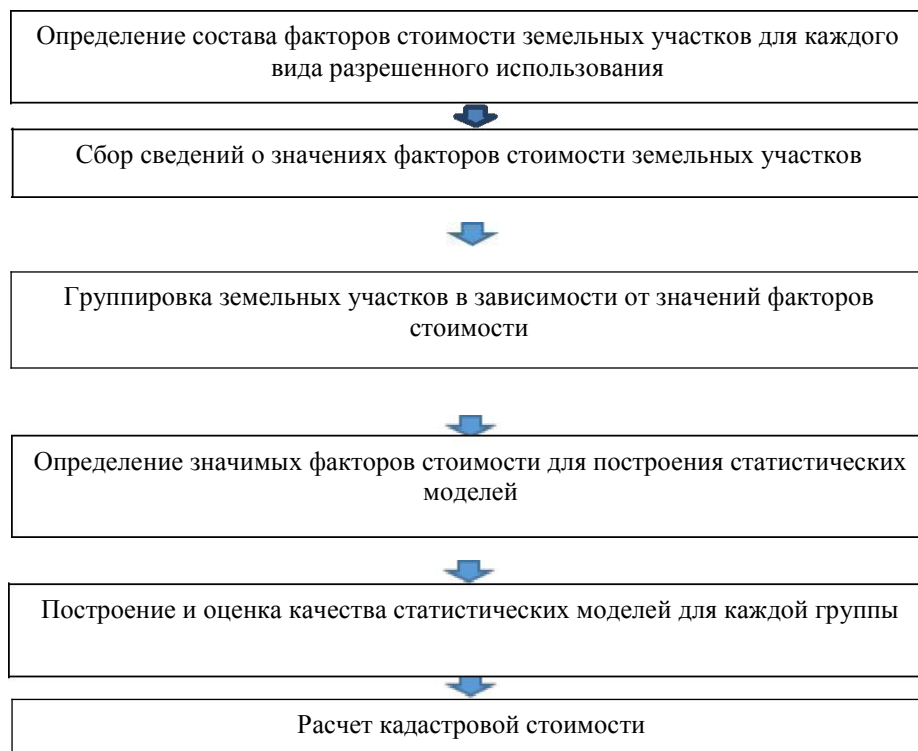


Рисунок 8 – Основные этапы работ при определении кадастровой стоимости

Ценообразующими факторами могут выступать местоположение, наличие инфраструктуры, наличие коммуникационных сетей и т.д. Наибольшим спросом пользуется рыночная информация, такая как цены предложений на рынке, информация о рыночной стоимости, установленной в отчетах об оценке и т.д.

На следующем этапе оценщик объединяет похожие земельные участки в оценочные зоны. Внутри каждой оценочной зоны земли одинаковы по виду разрешенного использования и целевому назначению. Благодаря этому внутри каждой оценочной зоны 1 квадратный метр земли будет одинаков по стоимости. Для каждой оценочной зоны моделируется единая оценочная формула (модель оценки), на основе которой рассчитывается величина кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, входящих в группу.

Качество построенных моделей анализируется на обучающей и контрольной выборках посредством расчета показателей, оценивающих качество модели. Самым простым показателем является математическое ожидание случайной величины, в качестве которой выступает рыночная цена объекта [116,105]. При

этом точность оценки, измеряемая стандартным отклонением, зависит от размера выборки n и при оценке математического ожидания убывает с ее ростом, как $1/n$.

Результатом проведения государственной кадастровой оценки является получение удельного показателя кадастровой стоимости. Удельный показатель стоимости также утверждается актом субъекта РФ и передается в орган кадастрового учета для дальнейшего использования в работе при перерасчете кадастровой стоимости.

Все объекты недвижимости, находящиеся на территории РФ подлежат обязательной государственной кадастровой оценке. Кадастровая стоимость объектов недвижимости – это предполагаема рыночная цена, установленная с помощью математической модели, построенной на основании статистического анализа рыночной информации о земельных участках. Благодаря реализации государственной кадастровой оценки, государство может наиболее эффективно использовать земельные ресурсы и управлять ими, а также государственная кадастровая оценка позволяет увидеть фактические цены стоимости земель на территории РФ.

Кадастровая стоимость есть инструмент эффективного управления земельными ресурсами, так как она является базисом для расчета сумм земельного налога, а также выкупной стоимости и арендных платежей за пользование земельным участком, которые выступают источниками пополнения муниципального бюджета.

2 АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

2.1 Функции Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска создан решением Президиума исполнительного комитета Челябинского городского Совета народных депутатов Челябинской области от 13.08.1991 № 285/78.

Комитет является отраслевым (функциональным) органом Администрации города Челябинска. Комитет осуществляет функции по разработке и реализации муниципальной политики в сферах управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования «город Челябинск».

В том числе комитет осуществляет функции в сфере владения, пользования и распоряжения земельными и лесными участками, находящимися в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю) и собственности муниципального образования «город Челябинск», земельных и кадастровых отношений. Также комитет является органом, оказывающим муниципальные услуги в установленных сферах деятельности. Комитет подотчетен в своей деятельности Главе Администрации города Челябинска [136].

В своей деятельности Комитет руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, Уставом города Челябинска, муниципальными правовыми актами города Челябинска, Положением «О Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска», постановлениями и распоряжениями Администрации города Челябинска.

Комитет осуществляет свою деятельность во взаимодействии с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами государственной власти Челябинской области, органами местного самоуправления города Челябинска, общественными и иными организациями всех форм собственности.

Комитет является муниципальным учреждением, образуемым для осуществления управленческих функций, и подлежит государственной регистрации в качестве юридического лица в соответствии с федеральным законом [136;137].

Основные задачи комитета представляют собой:

1 разработка и реализация единой политики органов местного самоуправления города Челябинска в области имущественных и жилищных отношений;

2 представление и защита прав и законных интересов муниципального образования «город Челябинск» в области имущественных правоотношений;

3 обеспечение эффективного управления, владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом, в том числе земельными и лесными участками, жилыми помещениями, а также муниципальными унитарными предприятиями города Челябинска, муниципальными казенными, бюджетными, автономными учреждениями города Челябинска, акциями (долями) акционерных (хозяйственных) обществ в пределах установленной компетенции Комитета;

4 обеспечение пополнения бюджета города Челябинска;

5 участие в реализации национальных проектов, муниципальных и ведомственных программ по вопросам установленной компетенции Комитета.

Структура Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска утверждена Распоряжением Первого заместителя Главы Администрации города № 3168-к от 31.03.2015 г. и включает в себя председателя комитета, консультантов, четырех заместителей председателя комитета, пять управлений: управление имущественных отношений, управление земельных отношений, правовое управление, управление жилищной политики, контрольно-

финансовое управление; двадцать четыре отдела. Схематично структура Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска представлена в Приложении.

Комитет возглавляет председатель Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Главой Администрации города Челябинска.

Критериями оценки деятельности комитета являются:

- качество и своевременность подготовки документов в сфере деятельности Комитета, достоверность передаваемой информации;
- рациональная организация труда в Комитете, выполнение требований трудового законодательства;
- соблюдение порядка работы со служебной информацией в соответствии с инструкцией по делопроизводству;
- соблюдение установленных для Комитета правил внутреннего трудового распорядка;
- участие Комитета в реализации целевых программ;
- отсутствие жалоб на действия работников Комитета по вопросам деятельности КУИЗО;
- рассмотрение в установленные сроки вопросов, входящих в компетенцию Комитета и принятие по ним решений;
- своевременное принятие мер по защите прав и интересов города Челябинска в сфере имущественных и земельных отношений;
- отсутствие мер реагирования государственных надзорных органов, прокуратуры, суда по вопросам ненадлежащего исполнения законодательства Российской Федерации.

Таким образом, управление земельными ресурсами в городе Челябинск осуществляется Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям. Деятельность Комитета строго регламентирована, полномочия и функции закреплены в положении «О комитете по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска».

Полномочия и функции отдела аренды и предоставления земельных участков
Управления земельных отношений КУИЗО города Челябинска

Отдел аренды и предоставления земельных участков является структурным подразделением Управления земельных отношений Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска.

Отдел осуществляет функции по подготовке расчетов арендной платы за землю к договорам аренды земли, дополнительным соглашениям к договорам аренды земли, подготовке расчетов задолженности по арендным платежам для оформления исковых заявлений для взыскания задолженности в судебном порядке и подготовка оферт.

Также отдел осуществляет прием граждан и юридических лиц, консультации по вопросам земельных правоотношений в пределах своих полномочий, подготовку разрешений для оформления залоговых сделок, взаимодействие с отделами Управления земельных отношений.

Основными задачами отдела являются:

- 1 Подготовка расчетов арендной платы за землю к договорам аренды земли и дополнительным соглашениям к договорам аренды;
- 2 Подготовка предложений по применению повышающих коэффициентов, льготных коэффициентов к арендной плате за землю на основании кадастровой оценки земель города Челябинска;
- 3 Внесение данных предложений для корректировки (разработки) нормативно – правовых актов органов местного самоуправления.

Расчет арендной платы осуществляется отделом на основании Закона Челябинской области № 257-ЗО от 24 апреля 2008 года «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов», а также Решением Челябинской городской Думы от 24 июня 2008 года № 32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска».

Расчет стоимости аренды земельных участков производится на основании кадастровой стоимости. Размер арендной платы за муниципальные земли

относится к регулируемым ценам. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом не требуется дополнительно изменять договор аренды. В целях исчисления арендной платы за муниципальные земли новый показатель кадастровой стоимости может применяться с момента вступления в силу нормативно-правового акта об утверждении результатов кадастровой оценки земель. Обязанность по внесению арендной платы в новом размере возникла у арендатора до внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

2.2 Анализ и оценка эффективности управления земельными ресурсами города Челябинска

Эффективное использование земельных ресурсов для муниципального образования всегда означает рост доходов от предоставления земли в аренду и рост налоговых поступлений. Рассмотрим основные показатели доходной части бюджета города Челябинска за 2014-2016 годы.

В 2014 году доля имущественных налогов в формировании налоговых и неналоговых доходов составляет 23,6%, поступления составили 2 782,5 млн. рублей или 95,8% к годовым плановым показателям:

- налог на имущество физических лиц составил 354,5 млн. рублей или 114,6% к годовым плановым показателям, что связано с зачислением платежей в счет погашения задолженности прошлых лет;

- земельный налог составил 2 428 млн. рублей или 93,5% к годовым плановым показателям в результате отсутствия оплаты авансовых платежей одним из налогоплательщиков.

Доля поступлений в формировании налоговых и неналоговых доходов в размере 26,4% приходится на доходы от использования имущества, находящегося

в государственной и муниципальной собственности, которые составили 3 105 млн. рублей или 112,1% к годовым плановым показателям.

Высокий процент исполнения обусловлен разовыми поступлениями средств от продажи права на заключение договоров аренды за земельные участки, проведением аукционов на право заключения договоров и оплатой заключенных договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

Платежи при пользовании природными ресурсами составили 56,5 млн. рублей или 93,7% к годовым плановым показателям за счет предприятий находящихся в стадии банкротства.

Доходы от продажи материальных и нематериальных активов составили 415,9 млн. рублей или 130,1% к плановым показателям в связи с ростом поступлений платежей от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов.

За 2015 год ситуация не особо меняется. На 01 января 2016 г. доля земельного налога по Челябинской области в поступлениях от имущественных налогов составляет 81,4%, причем 97,4% – это земельный налог с организаций и 2,6% – это земельный налог с физических лиц. По городу Челябинску 83,5%, 94,4%, 5,6% соответственно.

Доходы города Челябинска в 2015 году составили 28,430 млн. рублей, расходы составили 29,388 млн. рублей. Бюджет принят с дефицитом почти в млрд. руб., расходы превысили доходы бюджета на 957,6 млн. рублей.

Исполнение плановых назначений по налоговым и неналоговым доходам составило 9, 801 млн. рублей, это 96,5% от плановых годовых показателей. Доля налоговых и неналоговых доходов составила 34,5%. Поступления в бюджет по сравнению с 2014 годом уменьшились на 1,981 млн. рублей, то есть на 16,8%.

На 2016 год запланирован общий объем доходов в размере 23 827 150,4 тыс. руб., а расходы планировались в размере 24 424 190,3 тыс. рублей. Дефицит бюджет города Челябинска был заложен в размере 597 039,9 тыс. рублей.

Планируется, что 80% всех доходов Челябинская область заработает самостоятельно. Из них около 900 млн. руб. должно поступить от организаций в виде имущественных налогов.

На июнь 2016 года задолженность перед городским бюджетом по платежам за аренду помещений и земельных участков составляет более одного миллиарда рублей.

Для привлечения дополнительных доходов в бюджет города рассмотрим проблемы в процессе управления муниципальной собственностью, решение которой поспособствует более эффективному использованию данной собственности, что приведет к увеличению поступлений в бюджет, и сокращению дефицита бюджета.[32]

На данный момент продолжается перераспределение земельных ресурсов по всем категориям земель путем инвентаризации земельных участков, а также работами, проводимыми в рамках Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Земельный фонд города Челябинска составляет 44305 гектара. Фонд земель города Челябинска в основном состоит из:

- земель городских поселений, что составляет 6815 гектаров – 15%;
- земель сельских поселений, что составляет 1520 гектаров – 3%;
- промышленных земель, транспорта и земель связи радиовещания, что составляет 8300 гектаров – 19%.

Водный фонд города Челябинска составляет 9750 гектаров – 23%, земли сельскохозяйственного использования составляют 9022 гектара – 20%, лесной фонд составляет 5798 гектаров – 13% и особо охраняемые земли составляют 3100 гектаров – 7%. Структура земельного фонда города Челябинска представлена на рисунке 9.

Землями поселений являются те земли, которые используются для застройки и развития городских и сельских поселений. В их состав включены земли сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

В состав сельскохозяйственных земель входят земли, которые предоставляются сельскохозяйственным предприятиям, таким как товарищества, кооперативы, унитарные предприятия, а также гражданам для огородничества, садоводства, личного подсобного хозяйства и другого.

К землям лесного фонда относятся боры, скверы, парки, сады. В городе Челябинске существует 5 парков, 3 городских сада, 128 скверов, 19 бульваров, что составляет общую площадь равную 426,72 гектара.

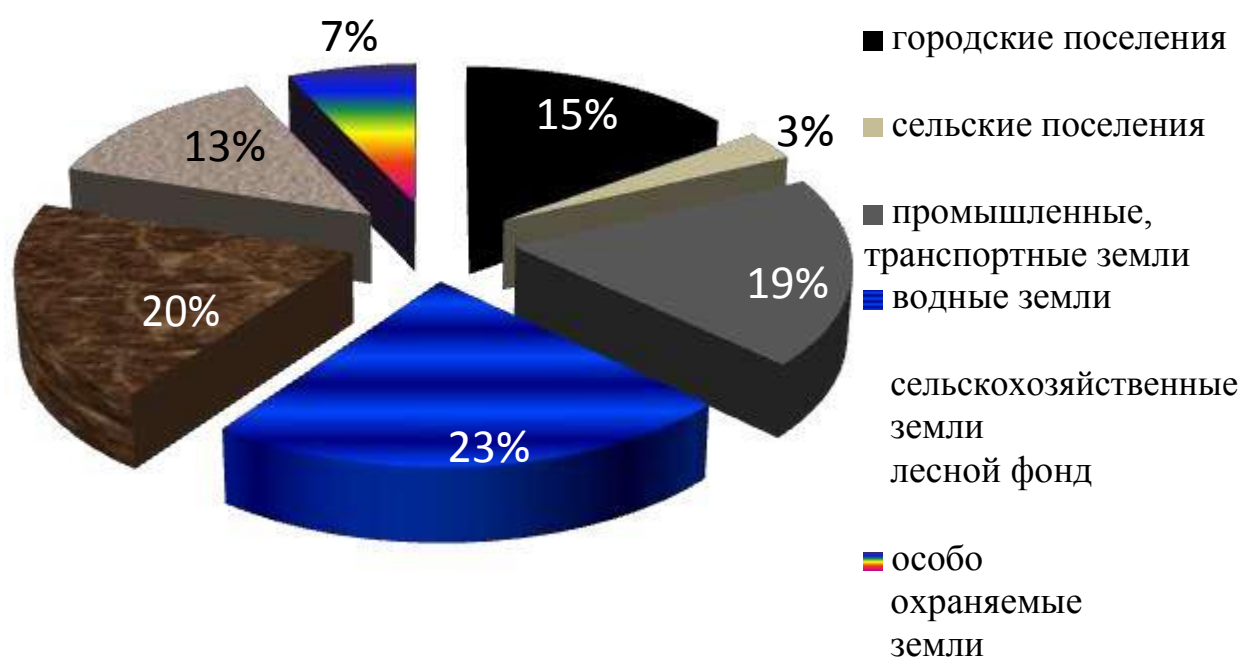


Рисунок 9 – Структура земельного фонда города Челябинска

Особо охраняемые земли включают в себя земли, которые имеют природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное или оздоровительное значение.

В состав особо охраняемых земель входят земли, которые предоставляются заповедникам, паркам, санаториям. Площадь данных земель равна 3100 гектарам.

Земли оздоровительного значения составляют 2050 гектаров, рекреационного значения – 1050 гектаров.

В состав водного фонда входят земли, которые заняты водными объектами, гидротехническими сооружениями, которые необходимы для использования водных объектов.

Помимо этого к водному фонду относятся участки, которые прилегают к водным объектам, предназначенные для обслуживания водохозяйственных сооружений.

Земли запаса представляют собой земли, которые находятся в государственной и муниципальной собственности и не предоставлены гражданам либо юридическим лицам. К данной категории относятся земли, которые были подвержены радиоактивному и химическому загрязнению и выведены из хозяйственного использования. Также к этой категории относятся скалы, пески, болота [21].

Органы местного самоуправления в земельных отношениях могут выступать в роли регулятора земельных отношений и в роли собственника.

В первом случае земли находятся под их юрисдикцией, а во втором случае земли находятся в их владении, распоряжении и пользовании.

При этом как собственники, органы местного самоуправления должны организовывать рациональное использование земель и их охрану [38;47].

Органы муниципальной власти:

- разрабатывают программы охраны земель, которые включают перечень мероприятий по охране земель;
- относят земли к категориям и вправе осуществлять перевод земель из одной категории в другую, но в порядке, который предусмотрен федеральными законами;
- осуществляют контроль за использованием земель в соответствии с их целевым назначением.

Помимо этого органы местного самоуправления имеют право изымать земли из оборота, по причине предотвращения деградации земель, а также органы местного самоуправления осуществляют экономическое стимулирование охраны земель [21;23].

Органы муниципальной власти устанавливают правила пользования землями и застройки территорий поселений в соответствии с законодательством Российской Федерации, создают особо охраняемые земли местного значения в соответствии с Федеральным законом № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Федеральным законом № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

Данные эффективности деятельности органов местного самоуправления в сфере инвестиционной привлекательности представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Показатели эффективности деятельности органов местного самоуправления в сфере инвестиционной привлекательности земельных ресурсов муниципального образования (на начало периода)

Показатель	Измеритель	2014 год	2016 год
Площадь земельных участков, предоставленных для строительства, всего	гектаров	242,92	40,426
в том числе:			
для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства	гектаров	30	20,460
для комплексного освоения в целях жилищного строительства	гектаров	49,35	62,4
Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, от общей площади территории городского округа (города)	%	15,2	55,4
Площадь земельных участков, предоставленных для строительства, в отношении которых с даты принятия решения о предоставлении земельного участка или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию:	гектаров	158,21	136,5
объектов жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства – в течение 3 лет	гектаров	153,2	130
иных объектов капитального строительства – в течение 5 лет	гектаров	5,01	6,5

Из данных в таблице 4 можно сделать вывод, что ситуация в сфере инвестиционной привлекательности ухудшилась. Земельные участки не пользуются спросом со стороны потенциальных собственников.

Эффективное использование муниципального имущества является одним из источников пополнения бюджета образования. С этой целью проводится

постоянная работа по формированию муниципальной собственности, контроль за поступлением платежей от использования имущества и земельных участков. Важным звеном в экономике является управление земельными ресурсами, что влияет на улучшение условий жизни и повышения уровня благосостояния жителей города Челябинска.

Формирование границ земельных участков для проведения торгов, конкурсов, аукционов представляет собой один из основных показателей социально-экономического развития.

Также формирование границ способствует эффективному контролю за использованием земель на территории города Челябинска.

Формирование муниципальной собственности осуществляется за счет вновь построенных объектов жилищного фонда, коммунально-бытового назначения и передаваемого акционерными обществами жилья и объектов инженерной инфраструктуры. Это способствует росту поступлений в бюджет города. Источниками данных поступления выступают платежи за землю [32;36;41;47].

Основными направлениями деятельности по работе с муниципальным имуществом в 2016 году были:

- инвентаризация объектов недвижимости и земельных участков;
- учет и ведение реестра муниципальной собственности и земельных участков;
- государственная регистрация права муниципальной собственности на объекты недвижимости, а также земельные участки;
- прием имущества и земельных ресурсов в муниципальную собственность;
- постановка земельных участков на кадастровый учет;
- передача в аренду земельных участков, контроль за эффективностью их использования и исполнением договоров аренды;
- учет и контроль за поступлением в бюджет арендных платежей за аренду земельных участков;
- передача земель в безвозмездное пользование;
- выкуп земельных участков.

На начало 2016 года в собственности города Челябинска находится 15 муниципальных предприятий, 668 муниципальных учреждений, в том числе: автономных – 136, бюджетных 514, казенных – 18, приватизировано – 42 объекта.

От использования и продажи муниципального имущества, а также земель и рекламного пространства, за 2014 год в бюджет поступило 3556,1 миллиона рублей, что составляет 136,7 % по отношению к 2015 году.

На рисунке 10 представлены изменения количества муниципального имущества.

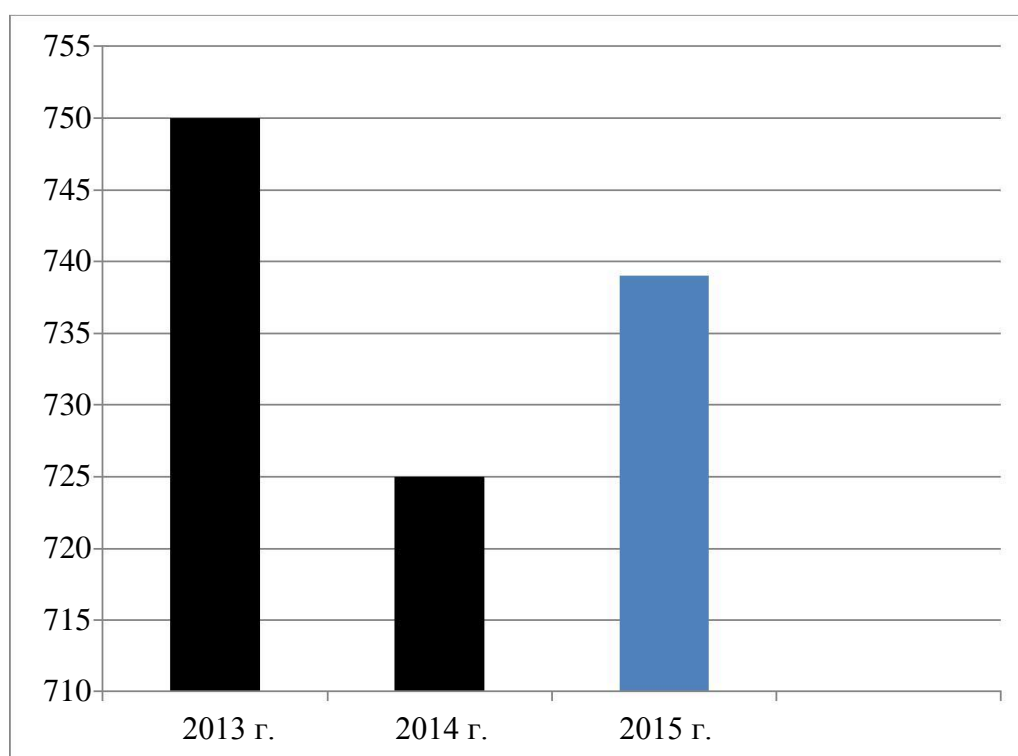


Рисунок 10 – Количество объектов муниципального имущества

Количество объектов муниципальной собственности на текущий период времени возросло, к сожалению, не только за счет вновь сформированных участков, за ноябрь-декабрь 2015 года было написано 12 заявлений об отказе от права бессрочного пользования земельными участками в связи с перерасчетом кадастровой стоимости и планируемым ростом налоговой нагрузки, а за декабрь 2016 было подано уже 27 аналогичных заявлений.

За 2015 год поступления от использования государственного и муниципального имущества составили 3 105 миллиона рублей.

Причиной высокого процента доходов от использования государственного и муниципального имущества в 2015 году является погашение задолженности прошлых лет, путем перечисления денежных средств по продаже права аренды земельных участков для комплексного освоения. Рост обусловлен главным образом тем, что с каждым годом увеличивается количество заключенных договоров аренды земельных участков.

Динамика изменения поступления средств от использования и продажи муниципального имущества, а также земель и рекламного пространства за последние два года представлена на рисунке 11.

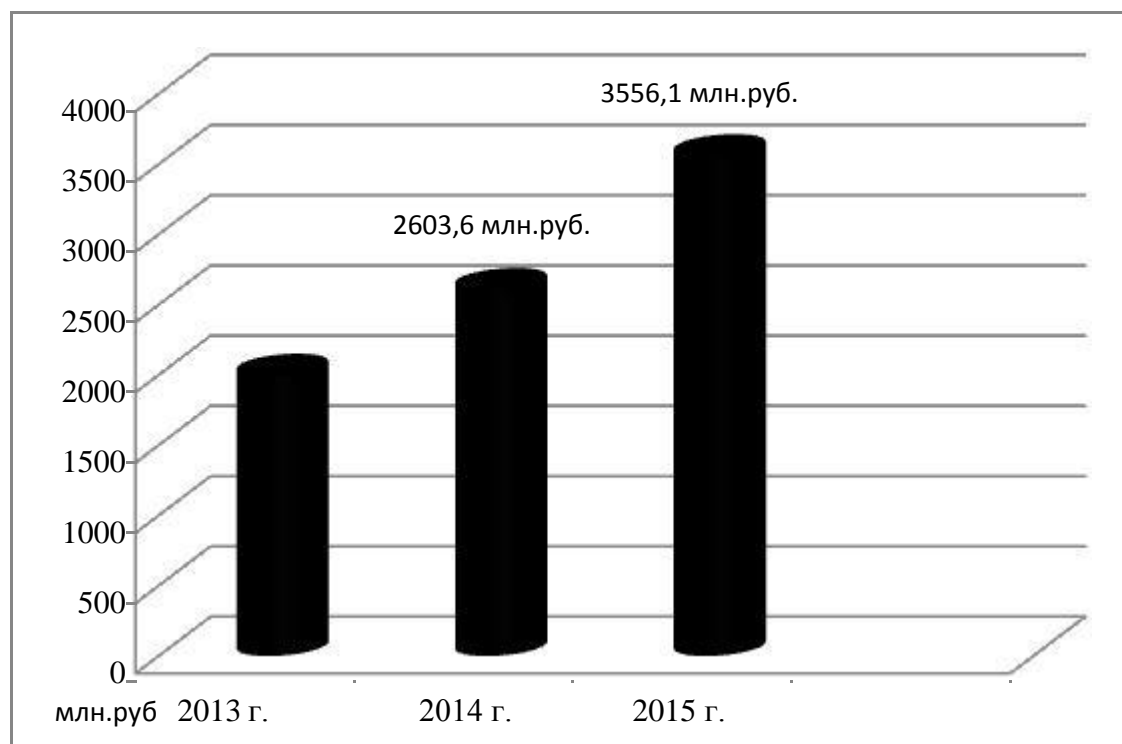


Рисунок 11 – Количество поступивших средств от использования и продажи муниципального имущества, а также земель и рекламного пространства (млн. рублей)

Из рисунка 11 можно сделать вывод, что в сравнении с 2013 годом наблюдается повышение поступлений в бюджет города Челябинска от сдачи в

аренду и продажи муниципального имущества и земель. Данное повышение связано с тем, что наблюдается рост поступлений от аренды (в том числе по судебным искам) муниципального имущества и земельных участков, а также увеличивается количество объектов, которые вносятся в реестр муниципального имущества города Челябинска.

Основными принципами управления земельными отношениями на муниципальном уровне являются:

- планирование и прогнозирование использования земельных ресурсов;
- экономическое стимулирование использования земельных ресурсов (платежи за землю);
- информационное обеспечение (оценка, учет земель);
- нормативно-правовое обеспечение;
- мониторинг земель (отслеживание изменений состояния земель);
- контроль за использованием и охраной земель.

Важнейшую роль в управлении земельными отношениями на муниципальном уровне играет способ предоставления земельных участков. Подробное описание способов предоставления земельных участков, их цели, а также преимущества и недостатки представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Предоставление земельных участков

Параметры	Цели		
	Быстрая продажа; максимальная цена.	Продажа на основе средних, местных цен; более высокая цена.	Инвестиции в развитие объектов
Назначение для:	Небольших участков	Мелких и средних участков	Крупных участков
Преимущества	Быстрый процесс, имеются все потенциальные покупатели, скорое достижение цели,	Вправе ставить условия, возможно повышение цен	Вправе ставить условия, вероятность наиболее высоких цен
Недостатки	Потребность в помещении, не вправе устанавливать условия	Длительная процедура	Происходит медленнее других способов, необходимо больше затрат на проведение

Таблица 5 показывает, что органы муниципальной власти могут выбирать разные пути по управлению земельными ресурсами в зависимости от целей и свойств участков [36;38;47].

Муниципальное управление земельными ресурсами – это очень сложный процесс. Сложность проявляется в большом количестве факторов внутренней и внешней среды, которые оказывают влияние на земельные ресурсы. А, как всем известно, земельные ресурсы представляют собой одно из главных средств, которые повышают налоговые поступления в бюджет, тем самым формируя его.

Помимо этого земельные ресурсы являются привлекательным фактором для инвесторов на неосвоенные земли, результатом чего будет развитие территорий муниципалитета.

На текущий момент главной проблемой управления земельными отношениями города Челябинска является поступление платежей в бюджет от землевладельцев и арендаторов налога на землю и арендной платы.

Так же стоит выделить как недостаток слабую информационную систему работы Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска и труднодоступность информации в сети Интернет, что также не создает условий потенциальным приобретателям/арендодателям муниципальной собственности.

Усилия властей должны быть, прежде всего, направлены на создание комфортной инфраструктуры для прямых инвестиций и обеспечение информационной прозрачности региона как на макроуровне (власть, ресурсы), так и на микроуровне (компании, проекты).

Муниципальная собственность в городе Челябинске представляет собой один из важнейших инвестиционных ресурсов, являясь одновременно базисом, для сохранения и развития производственной деятельности, обеспечивающей занятость населения города.

Поиск путей рационального использования имущественного и земельного потенциала города в условиях сложных процессов формирования рыночной экономики – это не только сложная задача, но и огромная ответственность,

возложенная на Администрацию города Челябинска в лице Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям.

Решение этой задачи позволит оптимизировать развитие предпринимательства в городе и рационально сочетать интересы жителей, вкладывающих средства в различные сегменты рынка города Челябинска.

2.3 Оценка современной ситуации в сфере государственной кадастровой оценки земельных ресурсов Российской Федерации и города Челябинска

Официально на территории Челябинской области находится более 980 тысяч зарегистрированных земельных участков, которые подлежат кадастровому учету и переоценке. Большую часть составляют объекты, которые находятся в границе населенных пунктов.

На сегодняшний день работа по актуализации результатов кадастровой оценки завершена и результаты официально утверждены приказом министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10 ноября 2015 года №263-П, который вступил в силу 13 ноября 2015 года.

Кадастровая оценка земель в Челябинской области производится не реже чем раз в три года, но не чаще чем раз в пять лет. В последний раз такая оценка производилась в 2010 году, и в силу требований закона была произведена в 2015 году.

При актуализации результатов оценки выяснилось, что в среднем кадастровая стоимость для жилых зданий выросла на 15 %, для промышленных объектов – на 17 %, для коммерческой недвижимости – на 20 %. Если кадастровая стоимость превышает рыночную на 20 %, то такое расхождение не превышает допустимые границы и находится в пределах возможного отклонения и кадастровую стоимость таких объектов трудно оспорить.

По мнению экспертов, причинами неправильной оценки по Челябинской области стало то, что при оценке не учитывались многие важные факторы такие

как плотность застройки, коммуникационная оснащенность объектов, расстояние до остановок и т.д.

Но главным нарушением явилось то, что при оценке земель оценщики руководствовались данными об участках 2010 года, в то время как после этого многие собственники оспорили стоимость своих объектов в суде и снизили цену. Поэтому в ходе государственной кадастровой оценки некоторые земельные участки подорожали на 70 %, а то и в разы и десятки раз

Завышение кадастровой стоимости приводит к соответствующему увеличению земельного налога и арендной платы [92]. Также от суммы кадастровой стоимости объекта рассчитывается его выкупная стоимость. Земельные участки – одна из непреходящих ценностей, наполняющих основу любой бизнес. В связи с этим каждый бизнесмен, владеющий зданиями или помещениями, рано или поздно задумывается о приобретении земельного участка, находящегося под зданием. Это дает неплохую экономию, ведь ставка земельного налога значительно ниже арендной платы за землю. На рисунке 12 представлен анализ расхождения величин кадастровой и рыночной стоимости земель.

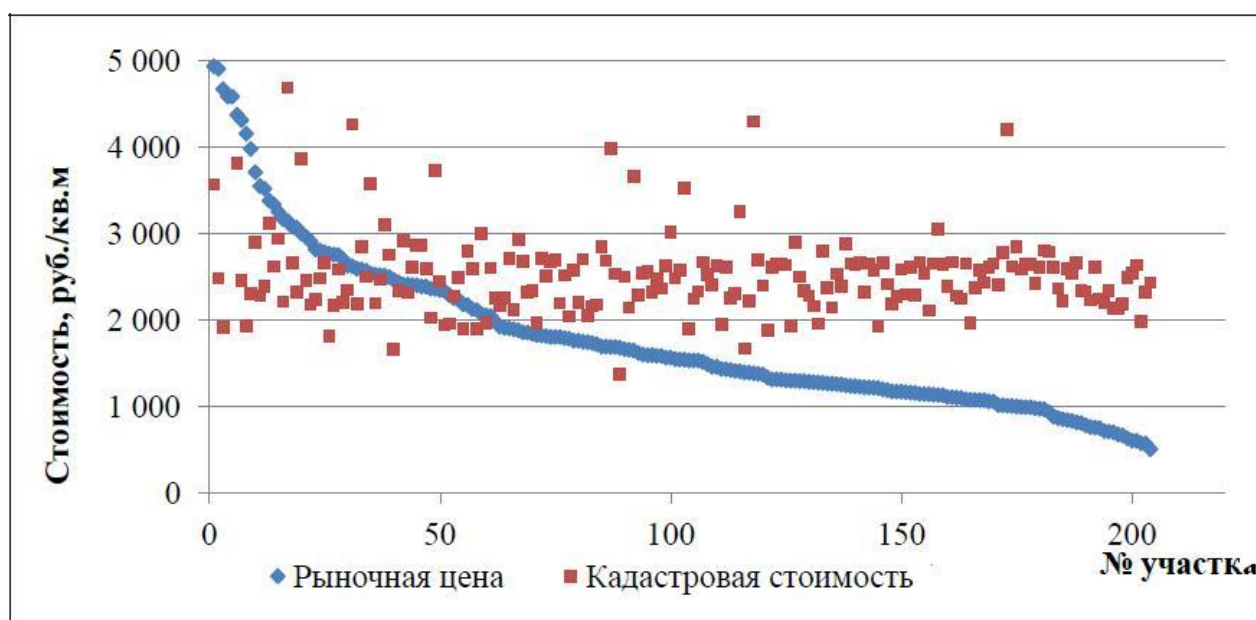


Рисунок 12 – Расхождение величин кадастровой и рыночной стоимости земель

Данный график говорит о завышении, а в некоторых случаях и занижении стоимости земельных участков.

Так, показатели кадастровой стоимости земель, используемых под размещение и эксплуатацию доходных объектов недвижимости в центральной части города (кафе, рестораны, торговые центры, гостиницы, бизнес-центры и т. д.) ниже показателей рыночной стоимости.

К примеру, на сегодняшний день на территории Челябинска есть десятки земельных участков, прилегающих к зданиям, которые оценены в 1 рубль – арендные платежи с таких «клочков» составляют всего три копейки в год, примером может послужить земельный участок на улице Кирова. В то же время земли, занятые промышленными объектами, имеют кадастровую стоимость выше рыночной. Естественно, что в последнем случае налог на землю и арендные платежи за земельные участки воспринимаются собственниками и арендаторами как завышенные.

Снижение кадастровой стоимости – актуальная проблема для многих собственников земельных участков. Помимо изменения размера земельного налога снижение кадастровой стоимости уменьшает размер арендной платы за землю, а также в целях выкупа земельного участка, взятого в аренду, так как выкупная стоимость также вычисляется в процентном соотношении к размеру кадастровой стоимости [118].

Арендная плата за использование земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации. Для расчета арендной платы используется кадастровая стоимость земли, а также устанавливаются значения коэффициентов, которые учитывают вид деятельности арендатора (коэффициент K_1), особенности расположения земельного участка (K_2) и категорию арендатора (K_3).

Коэффициенты Челябинской области устанавливаются органами местного самоуправления и содержатся в решении Челябинской городской Думы от 24.06.2008 №32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска».

В настоящий момент государство систематизирует информацию о поступлении земельного налога в бюджет, наблюдается динамика роста сборов налога в целом по стране (рисунок 13).

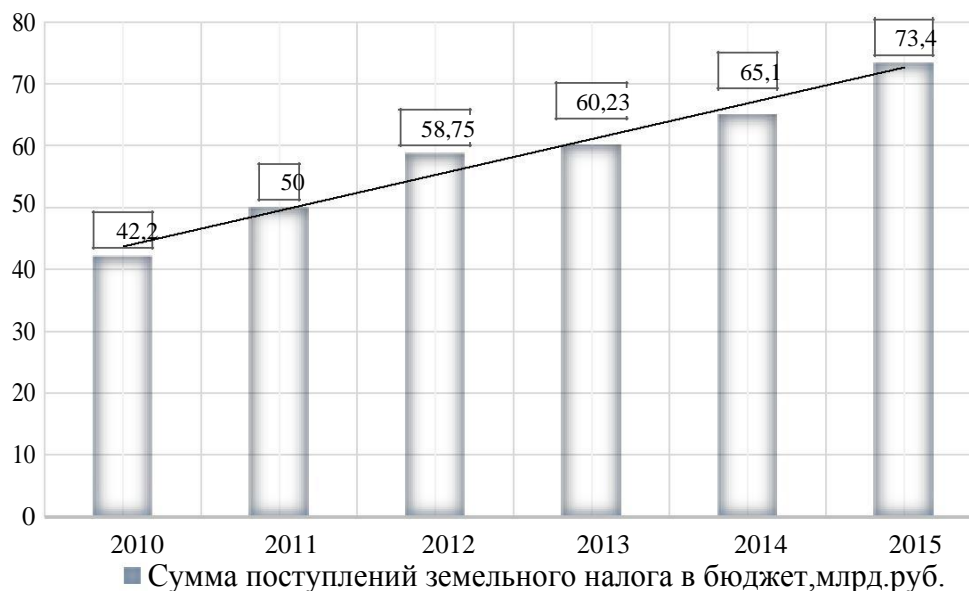


Рисунок 13 – Динамика поступлений земельного налога в консолидированный бюджет Российской Федерации за 2010 – 2015 гг.

По Челябинской области собираемость земельного налога в 2015 году составила 1,5 млрд. рублей, что в 1,4 раза превысило уровень предыдущего года. Но указанные 40% прироста были получены исключительно за счет увеличения налоговой базы, то есть кадастровой стоимости земельных участков, которую собственники не успели переоценить или просто не смогли этого сделать.

Собираемость земельного налога растет, но проблемы с базой начисления остаются. Отсюда растет количество собственников, арендаторов и пользователей, недовольных результатами проведенной оценки.

За 10 месяцев 2016 года благодаря процедуре переоценке земли в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Челябинской области или через суд были снижены потенциальные платежи по земельному налогу в сумме 1,3 млрд. рублей.

Многokратное увеличение кадастровой стоимости земельных участков, используемых предпринимателями, стало причиной ликвидации бизнеса [128]. В значительной мере это связано с несовершенством методики государственной кадастровой оценки, а именно с:

- недостоверностью исходных данных о землях, например, в государственном кадастре нет информации о качестве ремонта в помещении и целевом назначении;
- непубличностью информации по категориям земель;
- неясностью определения видов разрешенного использования земель;
- особым режимом налогообложения.

Статистика оспаривания кадастровой стоимости в судах неотвратимо растет. Ниже на рисунке 14 показана динамика роста заявления в суды Российской Федерации в период с 2010 по 2015 год.

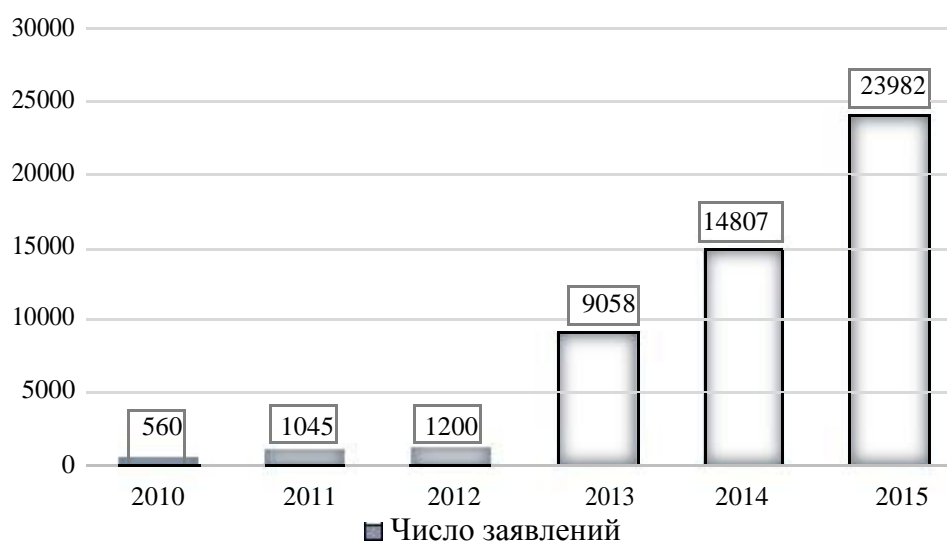


Рисунок 14 – Динамика роста заявлений в суды Российской Федерации о пересмотре кадастровой стоимости

По статистическим данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, за 2015 год в территориальные органы Росреестра обратилось 23 892 собственника в отношении 43 878 объектов с требованием о пересмотре кадастровой стоимости их земельных участков [136].

За 10 месяцев 2016 года число объектов, заявленных к переоценке, по РФ превысило 400 тысяч.

В комиссию обращались как физические, так и юридические лица (рис.15).



Рисунок 15 – Данные Росреестра о количестве поданных заявлений о пересмотре кадастровой стоимости

Из всего количества поданных заявлений 23 054 было подано на основании установления в отношении объекта его рыночной стоимости, 725 на основании недостоверности сведений об объекте, которые использовались при кадастровой оценке, в 4 заявлениях заявителями указаны оба основания и в 110 заявлениях основание указано не было (рисунок 16).

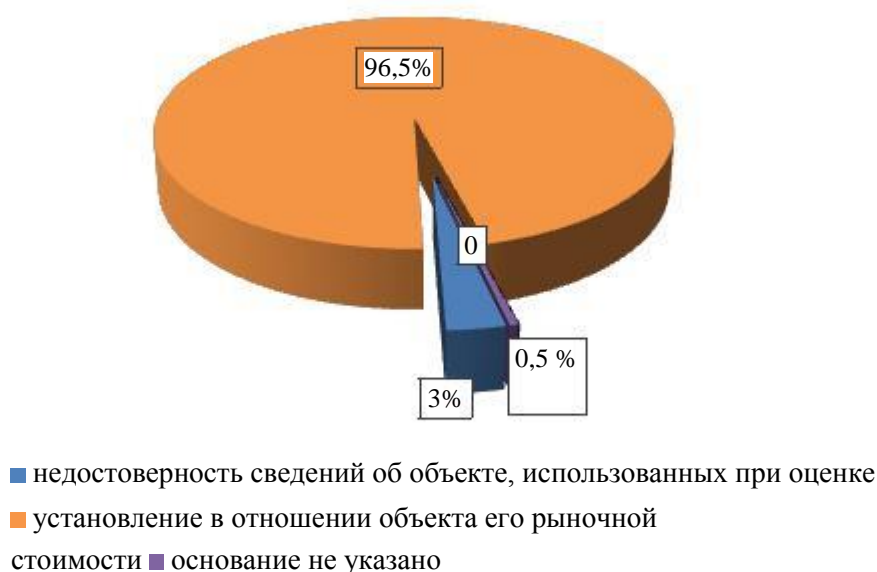


Рисунок 16 – Количество заявлений, поданных в Росреестр

Как видно из рисунка 16 наибольшее число заявлений было подано на основании установления в отношении объекта его рыночной стоимости.

В основном не согласными с результатами определения кадастровой стоимости являются владельцы земельных участков. Так, на рассмотрение в Комиссии поступили заявления с информацией о 29 863 земельных участках и заявления со сведениями о 1749 зданиях, 991 помещении, 8 сооружениях и 1 объекте незавершенного строительства (рисунок 17).

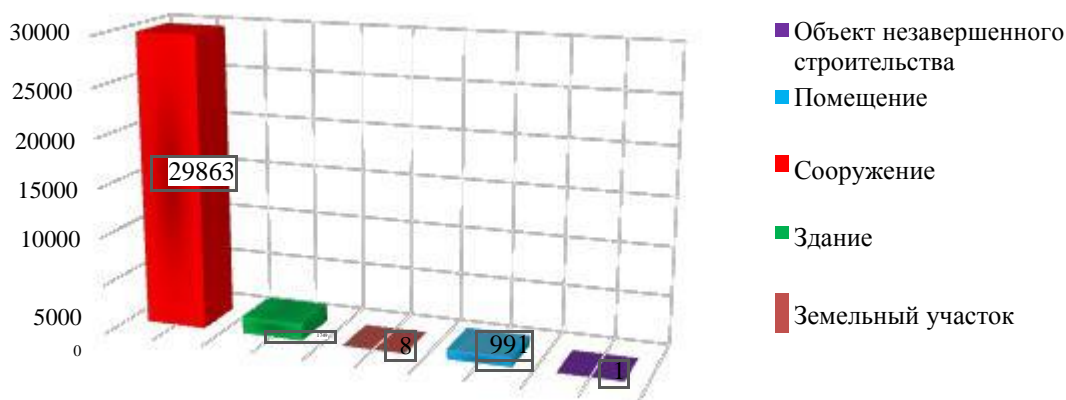


Рисунок 17 – Количество объектов недвижимости, представленных в заявлениях (относительно видов объектов недвижимости)

Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 4,403 трлн. рублей, после – 2,961 трлн. рублей, что свидетельствует о ее снижении на 32,7 %.

В территориальные органы Росреестра по Челябинской области в 2016 году поступило более 10 тысяч заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости. Для сравнения, за 2014 год эксперты Росреестра рассмотрели 1676 аналогичных обращений, из которых в отношении 300 было вынесено решение в пользу собственников. В целом, наблюдается рост динамики заявлений о пересмотре кадастровой стоимости.

Ниже в таблице 6 приведены сводные данные по завершенным судебным делам в 2016 году (простая бесповторная выборка) об оспаривании кадастровой

стоимости земельных участков, находящихся в одном квартале (признание кадастровой стоимости на уровне рыночной) в Челябинской области [124].

Также для каждого земельного участка были рассчитаны коэффициент снижения кадастровой стоимости.

Как видно из приведенной таблицы, минимально кадастровая стоимость была снижена в 2,9 раз, максимально – в 45,9 раз.

Среднее значение показателя снижения кадастровой стоимости по выборке – 11,7 раз.

Этот коэффициент показывает, что в среднем по рассмотренным делам землевладельцам удалось снизить кадастровую стоимость в 11,7 раз. Общая сумма снижения кадастровой стоимости составила 291 920 144 рублей. Таблица 6 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимости

№ п/п	№ дела	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Коэффициент снижения кадастровой стоимости
1	A76-13121/2012	74:19:0802002:338	96 053 028	2 091 000	45,9
2	A76-22641/2012	74:19:0802002:181	83 475 945	28 195 000	2,9
3	A76-2930/2013	74:19:0802002: 18	11 987 392	967 589	12,4
4	A76-6724/2013	74:19:0802002:38	22 860 607	1 509 558	15,1
5	A76-2928/2013	74:19:0802002:2	6 979 420	483 669	14,3
6	A76- 8700/2013	74:19:0802002:52	5 654 773	608 350	9,3
7	A76-6723/2013	74:19:0802002:34	10 501 721	2 854 000	3,7
8	A76-5683/2014	74:19:0802002:185	46 516 874	11 488 038	4,1
9	A76-3624/2013	74:19:0802002:29	55 819 820	12 331 632	4,5
10	A76-25171/2013	74:19:0802002:47	16 228 575	3 629 175	4,5

У определений кадастровой и рыночной стоимости разный смысл.

Кадастровая стоимость – это установленная величина, а рыночная – наиболее вероятная цена. Установленная величина предполагает, что оценщик делает расчет, а орган, утверждающий величину кадастровой стоимости, принимает результат оценки только в качестве ориентира для формирования нормативного документа.

Основные и самые существенные различия рыночной и кадастровой оценки представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Различия рыночной и кадастровой оценки

Критерий сравнения	Рыночная оценка	Кадастровая оценка
Цели оценки	В целях совершения сделок с земельными участками	В целях налогообложения, арендных платежей
Методология оценки	Индивидуальная оценка	Массовая оценка
Субъект оценки	Собственник	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и её территориальные органы
Период оценки	На определенную дату, результаты действительны в течении 6 месяцев	Не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года
Результаты оценки	Рыночная стоимость	Удельные показатели стоимости

Рассмотрим подробнее методологию проведения рыночной и кадастровой оценок. Как видно из таблицы рыночная стоимость объекта может быть определена с помощью традиционных методов индивидуальной оценки, а кадастровая с помощью методов массовой оценки.

Обе оценки основаны на сборе статистических данных, обработке и анализе информации об оцениваемых объектах. Основное отличие этих методик состоит в масштабе работы и использовании разных методик.

Массовая оценка – метод получения оценок рыночных стоимостных характеристик группы однородных объектов недвижимости одновременно на обширной географической территории с использованием статистической обработки реальной рыночной информации, при которой анализируется такое количество ценообразующих факторов, которое присуще одновременно всей оцениваемой группе [73]. Массовая оценка производится в отношении большого количества отличных друг от друга объектов, поэтому процедура массовой оценки максимально стандартизирована, что требует конкретной стратификации и классификации оцениваемых объектов.

Разработка стандартных методов и приемов статистического анализа, описание правил их грамотного применения – это предмет массовой оценки как специальной области теории оценки и прикладного анализа.

Как правило, в процессе используют метод статистической обработки информации на основе сравнительного анализа большого количества аналогов с использованием минимального набора объективно измеряемых ценообразующих факторов. Для анализа выбирают факторы, наибольшим образом влияющие на стоимость объекта. Далее оценивают связь между стоимостью объекта и выбранными факторами, чем она теснее, тем сильнее фактор влияет на стоимость объекта. Затем на основе полученной модели рассчитывают удельный показатель стоимости [112].

Индивидуальная оценка – метод получения оценок рыночных стоимостных характеристик одного или нескольких объектов недвижимости, находящихся в составе физически или юридически обособленного комплекса, при котором для достижения конечного результата анализируется вся возможная совокупность ценообразующих факторов, присущих объекту оценки, при достаточно малом, как правило, количестве сопоставимых с оцениваемым объектов. Как правило используются ручные способы расчета в виде электронных таблиц и на калькуляторе.

Окончательное решение о стоимости объекта оценщик принимает только при сравнении результатов, полученных двумя или тремя методами оценки. Решение о стоимости объекта в рамках массового подхода основывается на проверке статистической модели – среднее отклонение полученных результатов не должно превышать допустимой нормы. Кроме того, массовая оценка должна соответствовать существующим профессиональным стандартам, причем для массовой оценки помимо этических и содержательных, есть ряд критериев качества модели.

Оцениваемый объект можно индивидуализировать или унифицировать, всё зависит от цели оценки. При индивидуализации оценщик использует индивидуальный подход, подчеркивая характеристики объекта, отличающие его от остальных [121]. При унификации объекта используются методы массовой оценки, позволяющие определить стандартную методику оценки большого количества разнообразных объектов.

Также в федеральных стандартах оценки (далее – ФСО) №4 и №2 заложены различия постулатов кадастровой и рыночной оценки (таблица 8).

Существует также различие в этапах проведения кадастровой и рыночной оценки. Достоверность массовой оценки зависит от наличия качественной и количественной информации о продажах и сделках на оцениваемой территории. Массовая оценка не берет во внимание индивидуальные характеристики объекта, поэтому является неточной по определению в отличие от индивидуальной оценки. [131]. Но несмотря на этот недостаток, у массовой оценки есть большое преимущество – минимальные затраты на проведение работ.

При индивидуальном подходе оценщик принимает решение на основе своего профессионального суждения, опыта и знаний, поэтому этот подход требует высокой классификации и профессионализма оценщика.

При методах массовой оценки отсутствует субъективный фактор, так как при её реализации используются строгие процедуры и статистические критерии, что является преимуществом этого подхода. Отсутствие субъективизма является важнейшим условием при принятии государственных решений. Таблица 8 – Сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости

Рыночная стоимость по ФСО №2	Кадастровая стоимость по ФСО №4
Наиболее вероятная стоимость	Установленная стоимость
Процесс не указывается	Процесс государственной кадастровой оценки
Оцениваемый объект может быть представлен на открытом рынке и отчужден в условиях конкуренции на дату оценки [99]	Определяется для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует [96]
Методы самостоятельно выбирает исполнитель работ (оценщик) в соответствии со стандартами оценки	Используется метод массовой оценки

Обе оценки используются в разных областях: массовая в целях установления налогооблагаемой базы, а также при расчете арендных ставок за пользование государственными или муниципальными землями, а индивидуальная для оценки отдельных земельных участков при передаче их, например, на инвестиционных условиях [129].

Обе оценки могут дополнять друг друга в необходимых для этого случаях. В части процессуальных различий массовой и индивидуальной оценки следует учитывать следующие особенности, которые, в том числе установлены на настоящий момент законодательством Российской Федерации и представлены в таблице 9.

Как видно из таблицы 9, некоторые аспекты проведения индивидуальной оценки повышают точность расчетов стоимости объектов.

Таблица 9 – Различие требований к процедурам массовой и индивидуальной оценки объектов недвижимости

Процедуры	Рыночная стоимость, полученная в рамках кадастровой оценки	Индивидуальная оценка рыночной стоимости
Учет индивидуальных характеристик объекта	Осуществление в пределах сведений, имеющихся в распоряжении	Требуется сбор и анализ согласно пункту 18 подпункт «в» ФСО №1
Учет наиболее эффективного использования	Требований не установлено	Возможно, но законом не установлено
Методология оценки	Построение модели оценки кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки	Возможно применение доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке
Применение моделирования	Применение математических методов моделирования	Применение математических методов моделирования стоимости
Наличие погрешности	Как правило, имеется высокая погрешность	Имеется минимальная погрешность

Вопрос о границах применения методов массовой оценки при проведении государственной кадастровой оценки существенен, поскольку именно методы массовой оценки являются наиболее предпочтительными государством. Потому что проведение индивидуальной оценки в целях налогообложения и расчета арендных платежей нецелесообразно в силу своей высокой стоимости.

3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ НА УРОВНЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

3.1 Направления повышения инвестиционной привлекательности и эффективности управления земельными ресурсами города Челябинска

Для решения задачи совершенствования процесса управления и использования муниципального имущества и земель города Челябинска в работе предлагаются следующие мероприятия:

1. Разработать специальную целевую программу по выявлению, учету и обеспечению эксплуатации объектов муниципальной собственности, в которой предусмотреть проведение:

- полной инвентаризации всех объектов муниципального хозяйства;
- выявления бесхозных инженерных объектов и их обращения в муниципальную собственность.
- последовательной работы по:
 - восстановлению реального состава действительно переданного в собственность района имущества в порядке разграничения государственной собственности;
 - оформлению необходимой первичной документации, подтверждающей права муниципальной собственности на государственную регистрацию прав собственности на муниципальную недвижимость.

2. Разработать новый программный продукт ведения реестра, с возможностью внесения дополнительных сведений, таких как:

- государственная регистрация;
- данные о всех изменениях кадастровой стоимости и причинах этих изменений;
- сведения об аренде, залоге, арестах;
- правоустанавливающие документы на объекты.

Реализация предлагаемой целевой программы и внедрение программного продукта увеличит количество обращений бесхозных объектов в муниципальную собственность, а так же упростит процесс ведения, и предоставления полной информации об объекте.

3. Установить единый размер штрафных санкций за несвоевременную арендную плату за землю, для этого принять постановление об его утверждении.

Предложенная мера позволит нормативно зафиксировать единый размер ответственности за нарушение сроков перечисления платы по договорам аренды земельных участков.

Размер неустойки можно принять в размере одной трехсотой ключевой ставки Центробанка РФ за каждый день просрочки. Ключевая ставка Центробанка РФ на сегодняшний день составляет 14%.

Данное решение будет стимулировать недобросовестных арендаторов своевременно вносить платежи от использования земельных участков в городскую казну.

Данные меры позволят также проконтролировать полноту и своевременность внесения арендной платы за землю, а в случае не своевременной оплаты аренды за землю, установленные штрафные санкции составят еще одну статью поступлений в бюджет района. [41;47]

4. Стимулирование рационального использования земель по их целевому назначению, а также органы муниципальной власти должны повышать эффективность развития и использования неосвоенных земель.

Это может быть реализовано путем снижения стоимости земель и повышением налоговых платежей в бюджет города за престижные земельные участки.

В целях стимулирования привлечения инвестиций для реализации данного проекта предлагаются следующие формы непосредственного участия Администрации города:

1. Имущественное участие – заключается в предоставлении в аренду земельного участка, под строительство завода или иного предприятия.

2. Финансовое участие – предполагает реализацию следующих механизмов:

– предоставление частному партнеру льгот по арендной плате;

– предоставление муниципальных гарантий в соответствии со статьей 115 Бюджетного кодекса Российской Федерации, обеспечивающих надлежащее исполнение Администрацией города, частным партнером обязательств, необходимых для реализации предложенного проекта, либо обеспечивающих возмещение ущерба, образовавшегося при наступлении гарантийного случая некоммерческого характера.

3. Надзорное участие – контроль за реализацией инвестиционных проектов, выполнение договоров об инвестиционной деятельности, ведение реестра инвестиционных проектов и договоров об инвестиционной деятельности.

Предлагаемые механизмы участия Администрации города поспособствуют увеличению инвестиционной привлекательности земельных участков и города в целом, что позволит привлечь внимания инвесторов не только для реализации земель, но и других объектов муниципальной собственности.

5. Еще одним вариантом повышения эффективности управления земельными отношениями и одновременно рекультивации нарушенных и поврежденных земель является реализация государственно-частного партнерства.

Суть состоит в том, чтобы предоставлять данные земли на более выгодных условиях.

А именно предлагается сдавать в аренду данные земельные участки арендаторам на следующих условиях:

Со стороны муниципалитета:

– минимальный срок предоставления данного земельного объекта – 20 лет;

– предоставление данного земельного объекта в аренду на льготных основаниях, а именно предоставление в безвозмездное пользование на первый год, последующие два года оплата по льготным тарифам, арендная плата за дальнейшее использование данного объекта будет рассчитана на общих основаниях.

Со стороны частного партнера:

– восстановление земель и последующее обслуживание данной земли за счет личных средств;

- использование данного имущества строго по назначению;
- своевременная оплата аренды за пользование данным объектом.

В таблице 10 рассмотрим преимущества предложенных мер государственно-частного партнерства в реализации программы предоставления нарушенных земель в аренду.

Таблица 10 – Преимущества государственно – частного партнерства

Преимущества ГЧП для Администрации города Челябинска	Преимущества ГЧП для частного партнера
Снижение финансовой нагрузки на бюджет	получение стабильного дохода на вложенный капитал
передача части рисков частному партнеру	получение на ограниченный срок имущества на безвозмездной основе
получение современных технологий	формирование кредитной истории и рост кредитного рейтинга
обеспечение качественными публичными услугами при эксплуатации	гарантированная востребованность

Из таблицы 10 можно сделать вывод, что реализация нарушенных земель на основе государственно-частного партнерства является наиболее выгодным механизмом как для Администрации города Челябинска, так и для частного партнера.

6. В целях повышения инвестиционной привлекательности города и привлечения покупателей муниципального имущества и земельных участков в городе Челябинске необходимо создание раздела «Инвестиционные возможности города Челябинска» непосредственно на сайте КУИЗО с предоставлением полной информации о земельных участках, потенциале района, его инфраструктуре и прочем.

На сайте должны быть созданы такие подразделы, как:

– инвестиционные предложения земельных участков, в том числе на условиях аренды, безвозмездного пользования, с указанием стоимости выкупа и прав аренды;

- земельные участки с инфраструктурой;
- варианты использования земельных участков;
- туристско-рекреационный потенциал округа;

В результате внедрения и функционирования предложенной системы управления муниципальной собственностью ожидается следующее:

– увеличение спроса на муниципальную собственность города Челябинска и как следствие увеличение налоговых и неналоговых доходов бюджета;

– повышение собираемости арендных платежей, увеличение поступлений от штрафных санкций;

– повышение удовлетворенности заказчиков государственных и муниципальных услуг по земельным вопросам, вследствие роста эффективности работы сотрудников Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям;

- повышение инвестиционной привлекательности города;
- повышение социальной удовлетворенности.

Показателями эффективности реализации данных предложений будут:

– увеличение налоговых и неналоговых поступлений в бюджет от использования муниципальных ресурсов.

- увеличение инвестиций в строительство.

Реализация предлагаемых мероприятий будет способствовать увеличению поступлений в бюджет города Челябинск от использования земельных ресурсов.

От реализации предлагаемых мероприятий предполагается также привлечение инвесторов и увеличение инвестиций в строительство, и соответственно развитие сопутствующих видов производств.

От использования земель по целевому и функциональному назначению предполагается оздоровление экологии в городе.

7. Приведение в равенство кадастровой и реальной рыночной стоимости земельных участков. Несоответствие кадастровой и рыночной стоимости земельного участка является основной проблемой управления земельными отношениями. Данное несоответствие нарушает права владельца, а также арендатора.

В настоящий момент проблема поступлений платежей за аренду земель заключается в завышенной кадастровой стоимости – несоответствия кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.

3.2 Мероприятия, направленные на совершенствование государственной земельной политики и кадастровой оценки земель

С лета 2016 года были приняты важнейшие нормативно-правовые акты, которые влияют на содержание государственной политики в сфере земельных отношений. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривает передачу обязанности по кадастровой оценке и переоценке земельных участков и недвижимого имущества государственным учреждениям.

При этом гарантирующий рыночную реальность оценки механизм в данном федеральном законе не предусмотрен. Государство в любом случае заинтересовано в завышенной оценке, гарантирующей рост поступлений в бюджет.

Также 30 ноября Президент Российской Федерации подписал закон N 401-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который фактически отменил введенный ранее мораторий на изменение кадастровой стоимости имущества до 2020 года. Регионы получили возможность самостоятельно решать данный вопрос.

Челябинская область отказалась от моратория, и стоимость недвижимости и земли теперь, возможно, будет увеличиваться в разы уже не каждые пять лет, а каждый год.

Проведенный анализ кадастровой оценки объектов недвижимости показывает противоречивость данных по аналогичным объектам. Если кадастровая стоимость объекта недвижимости завышена по сравнению с его рыночной стоимостью, объект теряет свою инвестиционную привлекательность.

Однако занижение кадастровой стоимости также неэффективно [120]. Низкая кадастровая стоимость не стимулирует собственника более рационально использовать свой земельный участок или строение.

И только оптимальная кадастровая стоимость может выступать и как регулятор эффективности использования объектов недвижимости, и как инструмент фискальной политики. Именно такой – комплексный подход поможет решить многочисленные социальные проблемы и улучшить качество жизни.

Однако в настоящее время акцент сделан на реализации только одной функции кадастровой оценки недвижимости – фискальной, это тупиковый вариант развития муниципальной экономики, так называемый экстенсивный путь.

Проанализировав механизм кадастровой оценки, можно сказать, что процесс определения стоимости является объемным и требующим корректировки. Итогом такой оценки является низкая достоверность результатов. Механизм государственной кадастровой оценки существует достаточно давно и его можно назвать сложившимся, однако качество результатов все больше перестало удовлетворять собственников, заказчиков и арендаторов земельных участков. Основные составляющие части оценки такие, как данные об объектах недвижимости, рыночная информация, входящие в основу методики, не дают возможности оценщикам выполнять работу качественно [123].

С целью решения представленных задач в магистерской диссертации предлагаются мероприятия, направленные на совершенствование государственной кадастровой оценки:

1. Сделать процедуру кадастровой оценки более публичной, открытой и понятной, так как закрытое программное обеспечение приводит к недоверию и потере стимула для собственника. Это позволит владельцам объектов самостоятельно увидеть по каким критериям оценивалось их недвижимое имущество;

2. Подвергнуть корректировке методику расчета, учитывать все факторы, влияющие на стоимость объектов, сформировать конкретные требования к неотъемлемому набору исходных данных об объектах недвижимости;

3. Совершенствовать государственный земельный кадастр, исключить ошибки, систематизировать и дополнить данные об объектах недвижимости, а также создать единый реестр сделок с декларированием всех цен;

4. При отборе исполнителей работ Управлению Росреестра следует руководствоваться не стоимостью на услуги проведения оценки, а профессионализмом и компетентностью оценщиков. Необходимо привлечь профессиональных оценщиков, российские научные организации, которые занимаются только кадастровой оценкой. Качественная компонента при оценке конкурсных заявок должна быть существенно усилена;

5. Срок исполнения работ сделать достаточным для того, чтобы оценщик смог предоставить качественные и достоверные результаты;

6. Исключить влияние властных структур при определении и актуализации кадастровой стоимости земельных участков. Как правило административные органы власти заинтересованы в повышении кадастровой стоимости. Также в соответствии с налоговым законодательством муниципалитеты наделены достаточными полномочиями по определению и установлению налоговой ставки. Политика муниципалитетов в этом вопросе должна быть адекватной, оперативно реагирующей на законодательные или экономические изменения.

Решение проблемы возможно только на федеральном уровне, где должна быть утверждена корректировка методики кадастровой стоимости земель поселений.

Для реализации второго мероприятия – совершенствование методики расчета кадастровой оценки, предлагается ввести новый поправочный коэффициент для

результатов государственной кадастровой оценки, который необходимо рассчитывать и применять в каждом муниципальном образовании.

Коэффициент будет определяться исходя из информации кадастровой стоимости объектов и рыночной стоимости объектов, рассчитанных индивидуально.

Предложенный коэффициент предлагается использовать к объектам, находящимся в одном кластере. Кластером выбран наименьшая единица кадастрового деления территории – квартал.

Поправочный коэффициент позволит усреднить результаты кадастровой оценки, чтобы избежать неоправданного завышения или занижения кадастровой стоимости, то есть результаты кадастровой оценки будут максимально приближены к рыночной стоимости выбранных объектов.

Тогда скорректированная кадастровая стоимость отдельно взятого конкретного участка будет рассчитываться по формуле (1):

$$KC(\text{скор}) = KC / \frac{\sum_{i=1}^n KC_{\text{ср}}}{\sum_{i=1}^n P_{\text{ср}}}, \quad (1)$$

где KC – кадастровая стоимость отдельно взятого участка;

$KC_{\text{ср}}$ – средняя кадастровая стоимость в квартале; $P_{\text{ср}}$

– средняя рыночная стоимость в квартале.

Для апробации предложенного коэффициента выбраны земельные участки из одного кадастрового квартала, данные, о рыночной и кадастровой стоимости которого будут взяты за основу при коррекции кадастровой стоимости.

Информация о рыночной стоимости объектов была взята из различных объявлений о продаже земельных участков в выбранном кластере. Также были использованы сведения об уже свершенных сделках и сведения из базы Росреестра о земельных участках, стоимость которых была пересмотрена.

В таблице 11 представлен расчет коэффициента корректировки кадастровой стоимости.

Таблица 11 – Расчет коэффициента корректировки кадастровой стоимости

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Соотношение кадастровой и рыночной стоимости, руб.
1	74:36:0506003:21	4985851,59	2277771	2,19
2	74:36:0506003:19	93287802,52	29789000	3,13
3	74:36:0506003:112	11355031	3748000	3,03
4	74:36:0506003:31	80174,18	30580	2,62
5	74:36:0506003:45	38298330,4	19966000	1,92
6	74:36:0506003:212	165620728,2	70647780	2,34
7	74:36:0506003:271	19835696,7	5697000	3,48
8	74:36:0506003:190	56829,95	27733	2,05
9	74:36:0506003:213	961323,47	490201	1,96
10	74:36:0506003:330	3055942,5	1534755	1,99
11	74:36:0506003:150	73400,67	40172	1,83
12	74:36:0506003:99	33679861,75	18408134	1,83
13	74:36:0506003:349	325370644,2	128231079	2,54
14	74:36:0506003:325	10332089,2	4003757	2,58
15	74:36:0506003:153	2598854,64	860778	3,02
16	74:36:0506003:137	2338024,08	774033	3,02
17	74:36:0506003:129	21511939,75	6844874	3,14
18	74:36:0506003:120	28692647,46	9868272	2,91
19	74:36:0506003:13	201517551,2	35928048	5,61
20	74:36:0506003:111	63290759,08	16437000	3,85
21	74:36:0506003:324	30594081,2	5937360	5,15
22	74:36:0506003:307	40495656,6	8158224	4,96
23	74:36:0506003:303	40423884,9	10551975	3,83
24	74:36:0506003:192	181442283,4	59261500	3,06
25	74:36:0506003:155	6585562,44	786968	8,37
26	74:36:0506003:133	10094451,92	1529713	6,6
27	74:36:0506003:58	17571483,36	1905608	9,22
28	74:36:0506003:65	158305936,5	69441791	2,28
29	74:36:0506003:98	55770497,2	25402000	2,2
30	74:36:0506003:277	9081696,72	2170000	4,19
31	74:36:0506003:40	900000	431000	2,09
32	74:36:0506003:57	1878000	1870000	1
33	74:36:0506003:4	36296383,32	36296383,32	1
34	74:36:0506003:6	613268	613268	1
35	74:36:0506003:9	949757,79	467588	2,03
36	74:36:0506003:11	4579120,54	2676179	1,71
37	74:36:0506003:23	520275,75	519000	1
38	74:36:0506003:67	19903237,68	11036466	1,8
39	74:36:0506003:45	27733844,55	21126826	1,31
40	74:36:0506003:91	27157748,15	19243260	1,41

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Соотношение кадастровой и рыночной стоимости, руб.
41	74:36:0506003:61	10144290	2705625	3,75
42	74:36:0506003:334	2249837305	788519546	2,85
43	74:36:0506003:50	14503940,88	3696000	3,92
44	74:36:0506003:42	5504365,44	2956000	1,86
45	74:36:0506003:35	2808701	824000	3,41
46	74:36:0506003:78	1857986,96	1095000	1,7
47	74:36:0506003:94	2304355,56	1333000	1,73
48	74:36:0506003:51	4161610,38	951183	4,38
49	74:36:0506003:348	51809600	18720000	2,77
50	74:36:0506003:278	15928842,24	5841271	2,73
51	74:36:0506003:284	292584	67049	4,36
52	74:36:0506003:162	1348850,08	379518	3,55
53	74:36:0506003:149	21557447,12	21557447,12	1
54	74:36:0506003:340	1357964,96	362824	3,74
55	74:36:0506003:299	356894,12	150000	2,38
Среднее арифметическое по выборке				2,97
Дисперсия				2,73
Среднее квадратическое отклонение				1,36
Необходимый объем выборки				52

При планировании выборочного наблюдения с заранее заданным значением допустимой ошибки выборки необходимо правильно оценить требуемый для неё объем. В настоящем наблюдении он равен 52. Это означает, что с вероятностью 95%, отклонение от рассчитываемого коэффициента в каждом интервале не превышает 0,5 единицы.

Далее с помощью формулы Стерджесса было найдено оптимальное количество групп, а затем сгруппированы по интервалам значений (таблица 12).

Таблица 12 – Интервалы значений с количеством объектов в них и коэффициентом корректировки

№ п/п	Интервал коэффициентов корректировки	Количество объектов в интервале	Коэффициент корректировки в интервале
1	1-1,17	5	1,00
2	1,17-2,34	19	1,91
3	2,34-3,51	16	2,92
4	3,51-4,68	9	3,95
5	4,68-5,85	2	5,06
6	5,85-7,02	2	6,10
7	8,19-9,36	2	8,79

На рисунке 18 изображена гистограмма интервалов с количеством объектов в них и коэффициентом корректировки. Анализ показал, что в отношении 5 объектов коэффициент корректировки равен 1, это означает, что кадастровая стоимость этих объектов определена верно и не нуждается в коррекции. При применении поправочного коэффициента к кадастровой стоимости получим стоимость близкую к рыночной.

Проверкой эффективности предложенного мероприятия может стать сравнение коэффициента, рассчитанного в рамках индивидуальной оценки земельного участка №1 и коэффициента в интервале, в котором находится этот объект.

Рассчитанный в рамках индивидуальной оценки составляет 2,85, а при актуализации кадастровой стоимости всего квартала – 2,92. При применении этого коэффициента кадастровая стоимость будет не равна рыночной, но максимально приближена к ней.

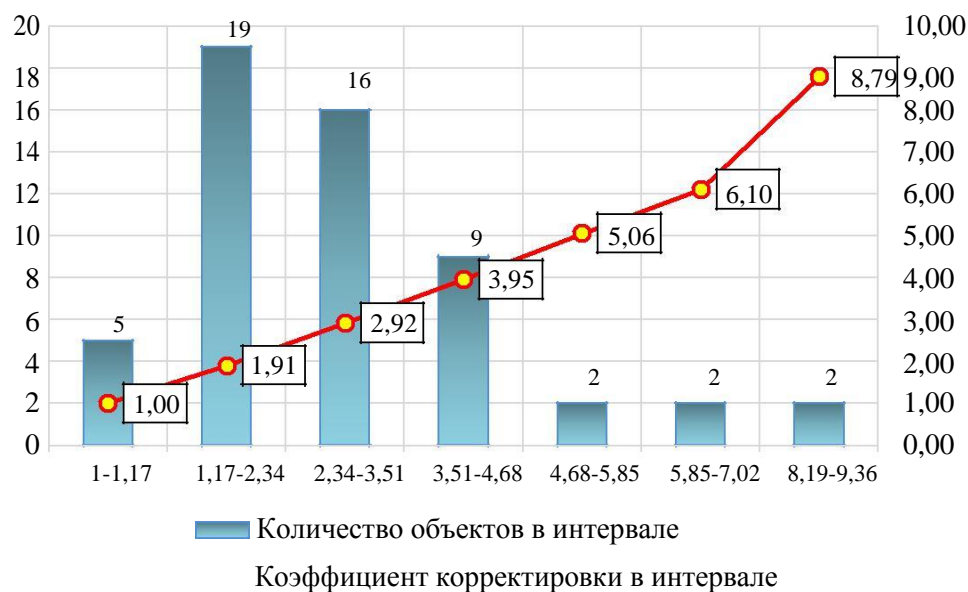


Рисунок 18 – Гистограмма интервалов с количеством объектов в них и понижающим коэффициентом

Проверкой эффективности таких результатов является расчет суммы земельного налога, отвечающий принципу справедливости. Полученные результаты, в первую очередь, отвечают принципам справедливого

налогообложения, позволят осуществлять корректный расчет арендных платежей и выкупной стоимости. Недостатком определения кадастровой стоимости таким способом является недостаточность информации о рыночной стоимости земельных участков в выбранном квартале.

Подводя итог, необходимо отметить, что актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель, особенно земель населенных пунктов, весьма важное мероприятие. Но оно требует существенной модернизации, направленной на повышение качества земельно-оценочных работ и адекватное пополнение бюджетов всех уровней.

Предложенные в магистерской диссертации мероприятия ориентированы на получение достоверных результатов и рекомендуются к применению, в целях эффективного управления недвижимостью, в том числе и ее налогообложения.

Неотложная реализация этих рекомендаций нужна для того, чтобы результаты оценки земель различных категорий отражали реальную рыночную ситуацию, отвечали интересам и потребностям общества, способствовали развитию различных форм хозяйственной деятельности, предпринимательства и в целом института частной собственности на землю.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе исследования были получены следующие научно-практические результаты.

Сформулировано понятие земельных отношений и земельных ресурсов. Земельные отношения – это отношения по владению, использованию, распоряжению и охране земельных ресурсов в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В состав земельных ресурсов Российской Федерации входят: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Анализ управления муниципальной собственностью на примере муниципальных земельных ресурсов в городе Челябинск позволил установить, что Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям является отраслевым (функциональным) органом администрации города Челябинска с правами юридического лица в сфере управления имуществом города Челябинска.

Основными целями деятельности Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям являются:

- осуществление функций по управлению, владению, пользованию и распоряжению муниципальной собственностью;
- защита интересов муниципального образования в сфере имущественных отношений;
- разработка и проведение единой политики в области имущественных отношений;
- пополнение бюджета муниципального образования.

Анализ показателей управления муниципальной собственностью показал, что деятельность, осуществляемая Комитетом по управлению имуществом и

земельным отношениям города Челябинска, позволяет формировать бюджет района с помощью получаемых доходов, в том числе за счет аренды или реализации земельных участков, земельного налога.

Показатели полученных бюджетом доходов от сдачи земельных участков в аренду увеличились, что свидетельствует о значимости управления земельным фондом.

Определено понятие кадастровой стоимости объекта недвижимости. Кадастровая стоимость земельного участка – это расчетная величина, отражающая представление о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании.

Выявлены и сформулированы цели кадастровой оценки как основного элемента государственной политики в сфере управления земельными ресурсами муниципального образования:

1. Правовая, заключающаяся в государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимости, а также правовая защита собственников;
2. Экономическая, заключающаяся в установлении налогооблагаемой базы, ставок налога на недвижимость, величины арендных платежей и компенсационных выплат при изъятии земли.
3. Информационная, заключающаяся в информировании заинтересованных лиц о стоимости объектов недвижимости.
4. Управленческая, которая состоит в оценке эффективности существующего функционального использования территории.

Выявлены следующие проблемы управления земельными ресурсами города Челябинска:

- неэффективная деятельность Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям по предоставлению в аренду земель, что приводит к наличию задолженности по арендной плате;
- недополучение бюджетом города доходов от реализации земельных участков, для строительства новых предприятий в основном по причинам инфраструктурной недоработки;

- отсутствие постоянного мониторинга муниципального имущества и земель;
- несоответствия кадастровой и рыночной стоимости земельных участков, что ведет к отрицательным финансово-экономическим и правовым последствиям, снижает привлекательность инвестиций в земельные ресурсы;
- отсутствие программ по реализации нарушенных земель и их восстановлению, а также рациональному использованию;
- слабой информационной базы в сети интернет.

В целях совершенствования управления муниципальным имуществом и земельным фондом города Челябинска в магистерской диссертации предложены следующие мероприятия:

1. Принятие Постановления об установлении единого размера штрафных санкций за несвоевременную арендную плату за землю, размер санкций утвердить в постановлении Администрации города Челябинска.

2. Для увеличения доходов бюджета и реализации земельных участков, в отношении которых нами выявлены наиболее эффективные пути реализации, рекомендуется:

- пересмотреть цены на находящиеся в муниципальной собственности предлагаемые участки с учетом высокой стоимости инфраструктурных вложений;
- предложить подробный инвестиционный план для реализации данных объектов;
- создать налоговые льготы инвесторам, которые принимают участие в социально-экономически значимых для района проектах;

3. Организовать мониторинг земель на постоянной основе. Осуществление мониторинга земель на территории города Челябинска должно осуществляться в виде комплекса организационных мероприятий и технологических процедур, включающих:

- своевременное получение достоверной и актуальной исходной информации о состоянии и использовании земель;
- подготовку результатов от исходной информации для пользователей.

4. Разработать новый программный продукт ведения реестра, с возможностью внесения дополнительных сведений, таких как:

- данные о государственной регистрации;
- данные о всех изменениях кадастровой стоимости и причинах этих изменений;
- сведения об аренде, залоге, арестах;
- данные правоустанавливающих документов на объекты.

5. Обеспечение пользователей государственных и муниципальных услуг для оформления земельных отношений необходимой информацией. Данная информация должна быть размещена и поддерживаться на актуальном уровне.

Кроме того, в целях повышения инвестиционной привлекательности города и привлечения покупателей муниципального имущества и земельных участков в городе Челябинске, рекомендовано создание раздела «Инвестиционные возможности города Челябинска» непосредственно на сайте КУИЗО, с предоставлением полной информации о земельных участках, потенциале района инфраструктуре, возможностях и условиях аренды.

6. Развивать и улучшать государственно-частное партнерство по использованию нарушенных, зараженных земель, предоставляя выгодные условия для частных партнеров.

В ходе анализа нормативно-правовой базы и методики проведения кадастровой оценки, выявлено, что на сегодняшний момент акцент сделан на реализации только одной функции кадастровой оценки недвижимости – фискальной. Это подтверждено ростом земельного налога в бюджет Российской Федерации и одновременным, гораздо более интенсивным, ростом числа заявлений о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков.

Проанализировав статистические данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, было определено, что за 2016 год в территориальные органы Росреестра обратилось 23 892 собственника в отношении 43 878 объектов с требованием о пересмотре кадастровой стоимости.

В территориальные органы Росреестра по Челябинской области поступило более 10 тысяч заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, 85% из которых были приняты Комиссией с положительной оценкой. Для сравнения, за 2014 год эксперты Росреестра рассмотрели 1676 аналогичных обращений, из которых в отношении 300 было вынесено решение в пользу собственников. В целом, наблюдается рост динамики заявлений о пересмотре кадастровой стоимости.

Пересмотренная кадастровая стоимость повысит инвестиционную привлекательность объекта (земельного участка). Текущая ситуация пугает потенциальных инвесторов, так как аренда муниципальной земли и прочих объектов, пересмотренная в одностороннем порядке после кадастровой оценки, становится просто неподъемной.

Если кадастровая стоимость объекта недвижимости завышена по сравнению с его рыночной стоимостью, объект теряет свою инвестиционную привлекательность. С целью решения этой проблемы, в магистерской диссертации были предложены мероприятия, внедрение которых в систему государственной кадастровой оценки будет способствовать совершенствованию самой системы, а также станет основой адекватной и справедливой оценки.

В качестве практического мероприятия было предложено внедрение поправочного коэффициента для вновь установленной кадастровой стоимости, который позволит скорректировать кадастровую стоимость и приблизить её к рыночной в пределах выбранного квартала.

В результате внедрения и функционирования предложенной системы управления земельными ресурсами ожидается следующее:

- увеличение спроса на муниципальную собственность города Челябинска и как следствие увеличение налоговых и неналоговых доходов бюджета;
- повышение собираемости арендных платежей за счет увеличения количества сдаваемых в аренду объектов;

– повышение удовлетворенности заказчиков государственных и муниципальных услуг по земельным вопросам, вследствие роста эффективности работы Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям;

– повышение инвестиционной привлекательности города;

– повышение социальной удовлетворенности;

– повышение доходов в бюджет города;

– сокращение дефицита бюджета города.

Сформулированный подход позволит органам власти реализовать концепцию интенсивного развития муниципального образования, повысив доходы бюджета за счет роста инвестиционной привлекательности и увеличения спроса на недвижимое муниципальное имущество со стороны предпринимателей.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 №51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – №32. – 13 января.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Российская газета. – 2001. – №2823. – 28 сентября.
- 3 Налоговый кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. №94-ФЗ (ред. от 26.04.2016) // Российская газета. – 1998. – №6989. – 6 августа.
- 4 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 – ФЗ (ред. от 12.12.2011) // Российская газета. – 1997. – 30 июля.
- 5 О государственном земельном кадастре: Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28 – ФЗ // Российская газета. – 2000. – 2 января.
- 6 О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Российская газета. – 2007. – №4428. – 01 августа.
- 7 «О государственной кадастровой оценке» Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ // Российская газета. – 2016. – №7014. – 06 июля.
- 8 О защите конкуренции: Федеральный закон от 26 июля 2006г. №135 – ФЗ (в ред. от 28 декабря 2013г.) // Собрание законодательства Российской Федерации – 2013. - №52. – Ст. 6988.
- 9 О земельных отношениях: Закон Челябинской области от 31 марта 2015 г. № 154-ЗО // Южноуральская панорама. – 2015. – 16 апреля.
- 10 О землеустройстве: Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78 – ФЗ // Российская газета. – 2001. – 23 июня.
- 11 О муниципальной службе в Российской Федерации: Федеральный закон от 2 марта 2007 г. № 25 – ФЗ // Российская газета. – 2007. – 7 марта.
- 12 О переводе земель из одной категории в другую: Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172 – ФЗ // Российская газета. – 2004. – 30 декабря.

13 О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов: Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 г. № 257 – 30 (в ред. от 26.02.2015) – <http://base.garant.ru/8713871>.

14 О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса: Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. №67 (в ред. от 24 декабря 2013) // Российская газета. – 2014. – 28 февраля.

15 О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21 декабря 2001 №178 – ФЗ (в ред. от 18 июля 2011г.) // Российская газета. – 2002. – 26 января.

16 О природных лечебных ресурсах лечебно – оздоровительных местностях и курортах: Федеральный закон от 23 февраля 1995 г. № 26 – ФЗ (в ред. от 28.12.2013) // Российская газета. – 1995. – 1 марта.

17 О противодействии коррупции: Федеральный закон от 25 декабря 2008 г. № 273 – ФЗ // Российская газета. – 2008. – 30 декабря.

18 Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 19 июля 2011 №246 – ФЗ (в ред. от 20.04.2015) // Российская газета. – 2011. – 22 июля.

19 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131 – ФЗ (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. – 2009. – 15 января.

20 Об особо охраняемых природных территориях: Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33 – ФЗ (в ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013.

- 21 Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ // Российская газета. – 1998. – №148. – 6 августа.
- 22 Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: Распоряжение Министерства имущества РФ от 6 марта 2002 г. №568-р (ред. от 31.07.2002) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – №29. – 17 марта.
- 23 Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости: Приказ Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. №263 (ред. от 16.05.2013) // Российская газета. – 2011. – №5850. – 3 августа.
- 24 Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. №316 (ред. от 30.06.2010) // Российская газета. – 2000. – №16. – 22 апреля.
- 25 Об утверждении Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Роснедвижимости от 29 июля 2007 г. №П/0152 (ред. от 14.08.2008) // Российская газета. – 2007. – №4363. – 15 мая.
- 26 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»: Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №508 (ред. от 22.06.2015) // Российская газета. – 2010. – №232. – 11 ноября.
- 27 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»: Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 (ред. от 22.06.2015 года) // Российская газета. – 2014. – №234. – 29 сентября.
- 28 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №254 (ред. от 20.05.2015) // Российская газета. – 2007. – №4458. – 5 сентября.

29 Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»: Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №255 (ред. от 20.05.2015) // Российская газета. – 2007. – №4457. – 4 сентября.

30 Решение Челябинской городской Думы от 23 сентября 2008г. №34/1 «Об утверждении положения о муниципальной казне города Челябинска» (в ред. от 26.06.2012) – <http://base.garant.ru/8717962>.

31 Решение Челябинской городской Думы от 24 августа 1999 г. №41/7 «О регулировании земельных отношений в городе Челябинске» (в ред. от 24.05.2005) – <http://base.garant.ru/8748500>.

32 Решение Челябинской городской Думы от 24 июня 2008 г. №32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска» (в ред. от 25.03.2014) – <http://base.garant.ru/8716342>.

33 Решение Челябинской городской Думы от 28 июня 2011 №25/17 «Об утверждении положения о порядке списания имущества, находящегося в собственности муниципального образования города Челябинска» (в ред. от 28.08.2012) – <http://base.garant.ru/8782924>.

34 Решение Челябинской городской Думы от 29 мая 2006 г. №13/3 «Об утверждении Порядка оформления документов о предоставлении земельных участков для эксплуатации, строительства, проектирования и реконструкции объектов на территории города Челябинска» (в ред. от 05.08.2014) – <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW169;n=103466>.

35 Анисимов, А.П., Рыженков, А.Я., Сотникова, М.С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики: Монография/ А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, М.С. Сотникова.- М.: Новый индекс, 2010. – 256 с.

36 Антонов В.П. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.П. Антонов. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2012. – 384 с.

37 Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / А.Н Асаул, А.В Карасев. – М.: Изд-во МИКХиС, 2011. – 304 с.

38 Бабенко, Р.В. Решение проблемы несовпадения кадастровой и рыночной стоимости / Р.В. Бабенко // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 4. – С. 49–55.

39 Бабич, А.М., Павлова, Л.Н. Государственные и муниципальные финансы: Учебник для вузов / А.М. Бабич. – М.: ЮНИТИ, 2012. – 340 с.

40 Бабун, Р.А. Нормативно – правовая база городского самоуправления/ Р.А. Бабун // Городское управление. – 2011. – № 2. – С.14 – 17.

41 Бабун, Р.В., Муллагалеева, З.З. Вопросы муниципальной экономики/ Р.В. Бабун, З.З. Муллагалеева. – Московский общественный научный фонд. – М., 2001. – 143 с.

42 Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости: / И.Т. Балабанов. – СПб: Питер, 2012. – 358 с.

43 Барабашев, Г.В. Местное самоуправление: Учебное пособие/ Г.В. Барабашев. – М.: Юнити – Дана, 2012. – 450 с.

44 Барщевский, М.Ю. Все о недвижимости: учебное пособие / М.Ю. Барщевский. – М.: Астрель, 2013. – 224 с.

45 Безруков, В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография / В.Б. Безруков. – Н. Новгород: Изд-во ННГАСУ, 2012. – 590 с.

46 Боголюбов, С.А. Земля и право/ С.А. Боголюбов. – М.: Издательская группа НОРМА – ИНФА. – М., 1998. – 360 с.

47 Боголюбов, С.А., Галиновская, Е.А., Минина, Е.Л., Устюкова, В.В. Все о земельных отношениях: Учебно – практическое пособие/ С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Е.Л. Минина, В.В. Устюкова. – Проспект, 2010. – 280 с.

48 Бондарь, Н.С. Муниципальное право и практика его реализации в городском самоуправлении / Н.С. Бондарь. – Ростов – на – Дону: Закон и право, 2013. – 490 с.

49 Валиев, Д.С. Стоимость права аренды земельных участков / Д.С. Валиев // Землеустройство и кадастр недвижимости в реализации государственной земельной политики и охраны окружающей среды. – 2014. – № 10. – С. 431–438.

- 50 Варламов, А.А. Земельный кадастр: учебное пособие / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2012. – 463 с.
- 51 Варламов, А.А. История земельных отношений и землеустройства/ А.А. Варламов. – М.: Колос, 200. – 336 с.
- 52 Варламов, А.А., Комов, Н.В. Государственное регулирование земельных отношений: Учебник для вузов/ А.А. Варламов, Н.В. Комов. – М.: Колос, 2000. – 264 с.
- 53 Василенко, И.А. Государственное и муниципальное управление. / И.А. Василенко. – М.: Гардарики, 2012. – 210 с.
- 54 Васильев, А.А. Словарь понятий и терминов муниципального управления / А.А. Васильев. – Н.Новгород: Сфера, 2011. – 330 с.
- 55 Вессели, Р. Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения: российский и зарубежный опыт / Р. Вессели // Экономические стратегии. – 2013. – № 2. – С. 90–96.
- 56 Власов, А.Д. Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях / А.Д. Власов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 1(40). – С. 57–63.
- 57 Воронин, А.Г., Лапин В.А. Основы управления муниципальным хозяйством/ А.Г. Воронин. – М.: МОФ, 2013. – 245 с.
- 58 Выдрин, И.В., Кокотов А.Н. Муниципальное право России/ И.В. Выдрин. – Екатеринбург: Право, 2012. – 262 с.
- 59 Гладышев, А. Г. Правовые основы местного самоуправления/ А.Г. Гладышев. – М.: Центр, 2011. – 411 с.
- 60 Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.А. Горемыкин. – М.: Юрайт, 2012. – 928 с.
- 61 Грибовский, С.В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения / С.В. Грибовский // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 2. – С. 54–63.
- 62 Грибовский, С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский. – СПб. Питер, 2012. – 451 с.

63 Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2013. – 457 с.

64 Григорьев, В.В., Острина И.А. Управление муниципальной недвижимостью: Учебно – практическое пособие / В.В. Григорьев. – М. Дело, 2008. – 704 с.

65 Грязнова, А.Г. Оценка бизнеса: учебник / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2012. – 736 с.

66 Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2012. – 725 с.

67 Драчен, А.В. Споры о результатах определения кадастровой стоимости. Практические аспекты / А.В. Драчен // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 10 – С. 94–104.

68 Ельмеева, В. Я. Проблемы и перспективы развития муниципальной собственности и местного самоуправления в России/ В.Я. Ельмеева// Городское управление. – 2012. – № 8. – С.32 – 38.

69 Ершов, В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля – продажа аренда, налоги, ответственность/ В.А. Ершов. – М.: Гроссмедиа, РОСБУХ., 2009. – 135 с.

70 Завьялов, А.А., Маркварт, Э. Земельные отношения в системе местного самоуправления/ А.А. Завьялов, Э. Маркварт. – М.: Статут, 2011. – 256 с.

71 Замотаев, А.А. Основные понятия и термины местного самоуправления/ А.А. Замотаев // Городское управление. – 2011. – № 5. – С.17 – 22.

72 Зотов, В.Б., Макашева З.М. Муниципальное управление/ В.Б. Зотов, З.М. Макашева. – М.: Юнити – Дана, 2012. – 312 с.

73 Иваненко, Д.Е. Использование массовых методов оценки при построении модели рыночной стоимости объектов недвижимости / Д.Е. Иваненко // Финансы. Экономика. Стратегия. – 2012. – № 4. – С. 59–60.

74 Иваненко, Д.Е. Определение кадастровой стоимости недвижимости для государственных целей: мировая практика / Д.Е. Иваненко // Известия высших

учебных заведений: Серия: Экономика, финансы и управление производством. – 2013. – № 1. – С. 71–76.

75 Иванов, В.В., Коробова А.Н. Муниципальный менеджмент: Справочное пособие / В.В. Иванов. – М.: ИНФРА – М, 2012. – 267 с.

76 Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КноРус, 2012. – 752 с.

77 Коваленко, А.И. Муниципальное право. Учебник / А.И. Коваленко; под ред. Коваленко А.И. – М.: Инфра – М, 2012. – 330 с.

78 Коваленко, Н.Я. Экономика недвижимости: учебное пособие/Н.Я. Коваленко. – М.: КолосС, 2014. – 240 с.

79 Коростелев, С.П. Кадастровая оценка недвижимости. Уч. пособие: допущено УМО / С. П. Коростелев. – Киров: ОАО «Дом печати – Вятка», 2010. – 357 с.

80 Костецкий, В.А. Оценка земельных ресурсов в России: учебное пособие / В.А. Костецкий. – СПб: Изд-во СПбГУЭФ, 2012. – 345 с.

81 Кошкин, Л.И. Управление земельными отношениями. Учебно – практическое пособие / Л.И. Кошкин; под ред. Кошкина Л.И. – М.: ВШПП, 2004. – 520 с.

82 Кривоzubов, С.П. Индивидуальная оценка в условиях массовой оценки / С.П. Кривоzubов // Имущественные отношения в РФ. – 2015. – № 2 – С. 31–56.

83 Кутафин, О. Е., Фадеев, В.И. Муниципальное право Российской Федерации / О.Е. Краснов, В.И. Фадеев. – М.: Центр, 2011. – 351 с.

84 Кухтин, П.В., Левов, А.А., Морозов, В.Ю., Руднев, А.В., Семкина, О.С., Хованова, Н.В. Управление земельными ресурсами. Учебное пособие. 2 – е издание/ П.В. Кухтин. – СПб.: Питер, 2006. – 448 с.

85 Ларионов, А.В. Субъекты муниципальной собственности /А.В Ларионов // Местное право. – 2011. – № 3. – С.12 – 13.

86 Лойко, П.Ф. Осуществление системы управления землепользованием и развитии территориального кадастра в Российской

Федерации / П.Ф. Лойко // Имущественные отношения в РФ. – 2012. – № 3 – С. 6–18.

87 Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / С.Н. Максимов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. – 320 с.

88 Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Г.А. Маховика. – М.: КноРус, 2013. – 304 с.

89 Минина, А.А., Клещарь, Е.А., Басова, И.О. Управление и распоряжение земельными ресурсами, находящимися на территории муниципального образования/ А.А. Минина, Е.А. Клещарь, И.О. Басова. – Ставрополь: Сервисшкола, 2009. – 68 с.

90 Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости: учебное пособие / И.Х. Наназашвили. – М.: Архитектура, 2014. – 200 с.

91 Носов, С.И. Кадастровая оценка земли и налогообложение/С.И. Носов // Практика муниципального управления. – 2012. – № 6. – С. 52–58.

92 Оглоблина, О.М. Бесплатное приобретение прав на земельные участки/ О.М. Оглоблина. – М.: Издание Тихомирова М.Ю., 2009. – 96 с.

93 Оглоблина, О.М., Тихомиров, М.Ю. Аренда земельных участков в Российской Федерации: Практическое пособие. – 2 – е издание/ О.М. Оглоблина, М.Ю. Тихомиров. – М.: Издание Тихомирова М.Ю., 2011. – 44 с.

94 Осипов, А.Е. Осуществление права муниципальной собственности: проблемы выбора форм / А.Е. Осипов // Государственная власть и местное самоуправление. – 2013. – № 3. – С.33 – 38.

95 Острина, И.А. Социально-экономические проблемы управления муниципальной собственностью/ И.А. Острина// Вопросы экономики. – 2012. – № 12. – С.6 – 7.

96 Павлова, В.А. Современные формы организации кадастровой деятельности в России / В.А. Павлова // Имущественные отношения в РФ. – 2011. – № 1. – С. 38–42.

97 Писарев, А.Н. Муниципальное право Российской Федерации: Учебное пособие/ А.Н. Писарев. – М. Правоведение, 2011. – 350 с.

98 Поветкина, Е.Л. Проблемы пересмотра (оспаривания) кадастровой стоимости / Е.Л. Поветкина, Е.В. Деменькова // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2016. – № 12. – С. 58–64.

99 Полторак, Г.В. О проблемах рынка недвижимости в России и возможностях их разрешения / Г.В. Полторак // Имущественные отношения в РФ. – 2012. – № 2. – С. 6–11.

100 Попова, Л.В. Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: теоретические аспекты: учебное пособие для вузов / Л.В. Попова, И.А. Дрожжина, Б.Г. Маслов. – М.: Дело и Сервис, 2011. – 272 с.

101 Пылаева, А.В. Методика анализа социально-экономических последствий применения кадастровой стоимости объектов недвижимости в налогообложении / А.В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 12. – С. 67–73.

102 Рой, О.М. Управление городом: основы муниципального менеджмента / О.М. Рой. – Монография. – Омск: ОмГТУ, 2000. – 102 с.

103 Синяк, Н.Г. Методы массовой оценки недвижимости: международные перспективы для оценщиков собственности / Н.Г. Синяк. – Оксфорд: Изд-во Блэквелл, 2015. – 332 с.

104 Слугин, О.В. Оценка недвижимости: учебное пособие / О.В. Слугин, Н.Л. Еберезина. – Владивосток: Изд-во ВГУЭС, 2011. – 84 с.

105 Соловицкий, А.Н. Земельный кадастр. Часть 1: Учебное пособие / А.Н. Соловицкий. – Кемерово: КузГТУ, 2012. – 111 с.

106 Стерник, Г.М. Актуальные проблемы теории и практики массовой оценки недвижимости для целей налогообложения / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник // Имущественные отношения в РФ. – 2014. – № 10. – С. 45–57.

107 Татарова, А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: учебное пособие / А.В. Татарова. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2012. – 70 с.

108 Третьякова, Г. Б. Практика оценки земельных участков в условиях недостаточности рыночной информации / Г.Б. Третьякова // Имущественные отношения в РФ. – 2014. – № 10. – С. 63–72.

109 Трифонов, А.В. Некоторые проблемы налогообложения и кадастровой оценки недвижимости / А.В. Трифонов // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 10. – С. 11–17.

110 Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: учебное пособие / Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Издательство «Приор», 2013. – 564 с.

111 Харламов, А.В. Проблемы массовой оценки кадастровой стоимости недвижимости / А.В. Харламов // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 6. – С. 71–77.

112 Харрисон Генри, С. Оценка недвижимости: учебное пособие. пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2013. – 439 с.

113 Чешев, А.С. Земельный кадастр: учебник для вузов / А.С. Чешев. – М.: Изд-во «Приор», 2012. – 365 с.

114 Швандер, В.А. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов / В.А. Швандер. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. – 303 с.

115 Шокотько, М.А. Основные проблемы определения правового режима имущества находящегося в муниципальной собственности/ М.А. Шокотько // Административное и муниципальное право. – 2013г. - №10 – С.54 – 55.

116 Щепачев, В.А. Проблемы регулирования имущественных правоотношений с участием органов местного самоуправления/ В.А. Щепачев // Конституционное и муниципальное право. – 2012г. – № 18 – С. 48 – 56

117 Городской Информационный справочник «Яндекс. Карты». – <https://maps.yandex.ru/56/chelyabinsk/>.

118 Интернет-портал Федеральной службы Государственной статистики. –

119 Интернет-портал «Вестник оценщика». – <http://www.appraiser.ru/>.

120 Интернет-портал «Индикаторы рынка недвижимости». –

121 Интернет-портал «Объединённый российский сервер недвижимости». – http://msk.afy.ru/company/agency/obedinennyj_rossijskij_server_nedvizhimosti.html.

- 122 Интернет-портал «Русская служба оценки». – <http://www.rusvs.ru/>.
- 123 Интернет-портал «Библиотека оценщика». – <http://www.labrate.ru/>.
- 124 Интернет-портал Челябинского арбитражного суда. –
- 125 Информационный портал Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ. – <https://rosreestr.ru/site/>.
- 126 Информационный портал «Русская недвижимость». – <http://www.russianrealty.ru/>.
- 127 Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. – <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>
- 128 Министерство экономического развития Челябинской области. – <http://www.econom-chelreg.ru>.
- 129 Портал по оценке недвижимости «Оценщик.ру». – <http://www.ocenchik.ru/>.
- 130 Портал по оценочной деятельности «Международный оценочный консорциум». – <http://www.valnet.ru/>.
- 131 Публичная кадастровая карта. – <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.
- 132 Региональные издания: <http://chelyabinsk.irr.ru/>, <http://tumba.chelyab.ru/>.
- 133 Сайты по размещению объявлений о продаже объектов недвижимости. – <http://www.stroyka74.ru/>, <http://www.zemli74.ru>, <http://www.domchel.ru>.
- 134 Федеральная налоговая служба. – <https://www.nalog.ru/>.
- 135 Федеральные арбитражные суды Российской Федерации. – <http://www.arbitr.ru/>.
- 136 Положение о Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска – <http://kuizo.ru/reglam1.doc>.
- 137 Устав города Челябинска от 17 декабря 1995 г. (в ред. от 18.11.2014) – <http://www.chelduma.ru/ustav-goroda>.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Структура Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска

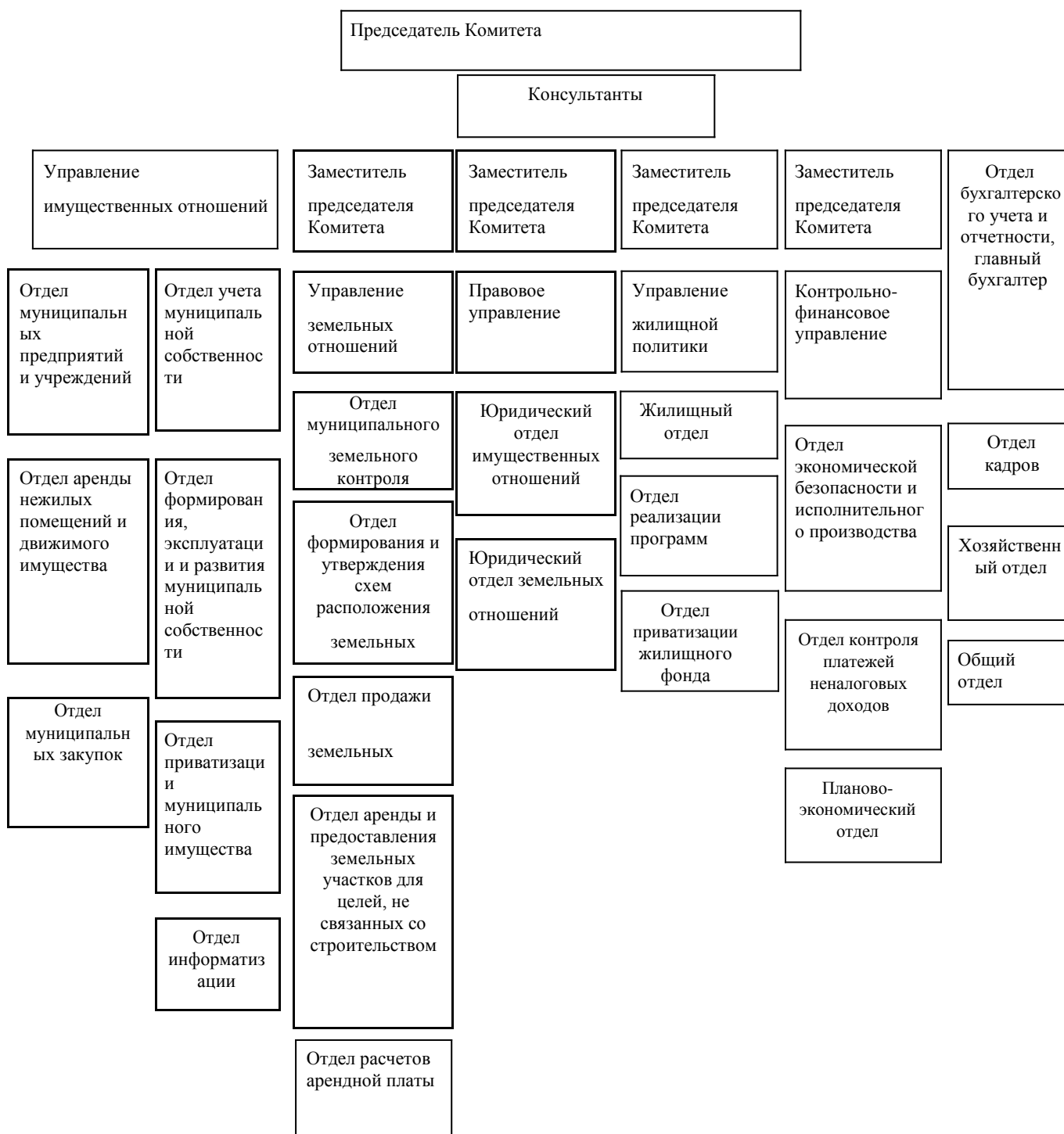


Рисунок 1 – Структура Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска

