

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 «Экономическая теория, региональная экономика, государственное и муниципальное управление»

Совершенствование управления земельными ресурсами муниципального
образования (на примере Г. Челябинска)

ЮУрГУ – 38.03.04.2018.279.АИ ВКР

Руководитель, к.э.н., доцент

_____/Т.М.Каретникова/

« ____ » _____ 2018 г.

Автор

студент группы ЭиУ – 450

_____/ А.М.Пименова /

« ____ » _____ 2018 г.

Нормоконтролер, к.э.н, доцент

_____/Н.В. Шилоносова/

« ____ » _____ 2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Пименова А.М. Совершенствование управления земельными ресурсами муниципального образования (на примере г. Челябинска) – Челябинск: ЮУрГУ, ЭиУ – 450, 71 с., 29 ил., 15 табл., библиогр. список – 30 наим.,

Объектом исследования являются земельные ресурсы муниципального образования города Челябинск.

Предмет исследования – система управления земельными ресурсами города Челябинска.

Цель работы - разработка рекомендаций по совершенствованию управления земельными ресурсами города Челябинска.

В дипломном проекте раскрыты сущность земельных ресурсов и их классификация, определены инструменты управления земельными ресурсами территории. Проанализированы динамика и структура земельных ресурсов, а так же практика управления земельными ресурсами муниципального образования. Определены основные направления совершенствования управления земельными ресурсами.

Результаты дипломного проекта имеют практическую значимость и могут применяться в деятельности Комитета по управлению земельными отношениями города Челябинска.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
1 ФУНКЦИИ И ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ	
1.1 Земельные ресурсы территории и их классификация.....	9
1.2 Инструменты управления земельными ресурсами территории.....	20
2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	
2.1 Анализ динамики и структуры земельных ресурсов муниципального образования.....	26
2.2 Анализ практики управления земельными ресурсами в муниципальном образовании.....	30
3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ	
3.1 Основные направления совершенствования управления земельными ресурсами территории.....	57
3.2 Совершенствование деятельности комиссии по пересмотру кадастровой стоимости в системе реализации муниципальной земельной политики в городе Челябинске	61
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	67
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	69

ВВЕДЕНИЕ

Природные ресурсы являются национальным богатством народов, естественной основой устойчивого социально-экономического развития любого государства. В нашей стране одним из важнейших природных богатств являются земельные ресурсы. Главная цель земельных преобразований в Российской Федерации состоит в обеспечении рационального земель, их охраны, создания правовых, экономических, организационно-технологических и других условий.

Со стороны государства управление земельными ресурсами осуществляется исполнительными органами государственной власти на уровне Российской Федерации, а также ее субъектов, органами местного самоуправления и законодательными органами в сфере нормотворчества.

В настоящее время местные органы власти придают большое значение возрастающей роли земельных отношений в общем комплексе экономических реформ, системе управления муниципальной собственностью. Органы местного самоуправления планируют использование земли, организуют проведение работ по землеустройству, участвуют в осуществлении контроля, оформляют права собственности на землю, взимают плату за землю.

Возможность полноценного и эффективного изменения в управлении и регулировании оборота земельных ресурсов представляется маловероятной, в связи с масштабностью стоящих задач и системными проблемами, накопленные за многие годы. Реализация отдельных направлений изменения регулирования в сфере предоставления земель в частную собственность, ее использования и другое, способно дать ощутимые результаты.

Таким образом, отсутствие традиций эффективного управления землей на муниципальном уровне, а также имеющиеся пробелы законодательства по регулированию оборота земельных ресурсов, обостряют исследуемую проблему.

Из вышеизложенного следует, что повышение эффективности управления муниципальной собственностью, в том числе управление земельными ресурсами,

как одного из важных источников доходов муниципального образования, становится важнейшей задачей.

Объектом исследования являются земельные ресурсы муниципального образования города Челябинск.

Предмет исследования – система управления земельными ресурсами города Челябинска.

Целью данного исследования является разработка рекомендаций по совершенствованию управления земельными ресурсами города Челябинска.

Для достижения цели необходимо решение следующих задач:

- 1) раскрыть сущность и виды земельных ресурсов территории;
- 2) определить инструменты управления земельными ресурсами территории;
- 3) проанализировать динамику и структуру земельных ресурсов муниципального образования;
- 4) проанализировать практику управления земельными ресурсами в муниципальном образовании;
- 5) определить основные направления совершенствования управления земельными ресурсами.

Методической базой исследования послужили нормативно-правовые акты и методические материалы органов государственной власти и органов местного самоуправления по вопросам регулирования имущественных отношений на уровне Российской Федерации и города Челябинска.

1 ФУНКЦИИ И ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Земельные ресурсы территории и классификация

Россия всегда обладала богатыми земельными ресурсами, которые при правильном распоряжении ими могут стать базой решения многих социально-экономических и политических проблем. Поэтому вопрос управления земельными ресурсами сегодня, как и на протяжении всей истории развития нашей страны, продолжает оставаться одним из наиболее актуальных.

Необходимо отметить, что понятие «управление в сфере земельных отношений» достаточно обстоятельно исследовано как в учебной, так и в монографической юридической литературе. Приведем лишь некоторые определения, отражающие позиции наиболее известных специалистов в рассматриваемой сфере.

По мнению В.П. Балезина и Н.И. Краснова, управление земельным фондом представляет собой основанную на законе деятельность специально уполномоченных органов Советского государства по организации и обеспечению рационального использования земли, сохранению и улучшению ее качественных свойств [3, с. 45].

О.И. Крассов термином «управление в сфере использования и охраны земель» обозначает подзаконную исполнительно-распорядительную деятельность органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, направленную на обеспечение эффективного и рационального использования земель, повышение почвенного плодородия и их охрану [14, с. 173].

Е.С. Болтанова определяет управление земельными ресурсами как организующую деятельность компетентных органов исполнительной власти по обеспечению рационального использования и охраны земель всеми субъектами земельных отношений [10, с. 191].

Б.В. Ерофеев под государственным управлением землепользованием понимает организующую деятельность компетентных государственных органов исполнительной власти, целью которой выступает создание условий для рационального использования и охраны земель всеми обладателями земельных прав, независимо от форм собственности [4, с. 46].

В трактовке А.П. Анисимова управление земельным фондом – это исполнительно-распорядительная деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления в пределах их компетенции, направленная на публично-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации в целях обеспечения рационального использования и охраны земель [7, с. 55-56].

На основе анализа приведенных определений можно сделать вывод, что все они исходят из трактовки понятия управления в сфере земельных отношений через категорию деятельности. Тем не менее, несмотря на кажущееся единство мнений, обстоятельное изучение научной литературы свидетельствует о существенных разночтениях в трактовке отдельных, зачастую самых принципиальных, аспектов понятия управления в сфере земельных отношений, что препятствует формированию четкой, непротиворечивой концепции данного феномена.

Основная дискуссия, как это ни парадоксально, развернулась в отношении субъекта управления земельными ресурсами. В качестве такового чаще всего называется государство. Его главенствующее положение в этом вопросе никем не отрицается, более того, всячески подчеркивается. Так, С.А. Боголюбов отмечает, что государство несет ответственность за состояние земельных ресурсов, а следовательно, за их использование и охрану, в связи с чем государственным органам принадлежит ведущая роль в управлении земельным фондом [8, с. 130]. Основанием государственной «прерогативы» на управление земельными ресурсами Е.С. Болтанова считает право территориального верховенства, дающее ему возможность применять властные полномочия в целях обеспечения

рационального использования и охраны земли вне зависимости от ее формы собственности [10, с. 242].

К субъектам управления земельными ресурсами иногда причисляют также органы местного самоуправления [7, с. 55], но не это стало поводом для разногласия ученых. Главный спорный момент заключается в том, какие государственные органы (органы местного самоуправления), а именно, принадлежащие какой ветви (ветвям) власти, осуществляют управление земельными ресурсами?

В этом вопросе четко выделяются две принципиально различные точки зрения. Согласно первой из них, которую разделяют О.И. Крассов, А.П. Анисимов, Б.В. Ерофеев, Е.С. Болтанова и другие, управление земельными ресурсами осуществляют исключительно исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, т.е. рассматриваемая деятельность – это деятельность исполнительно-распорядительная по своему характеру.

И.А. Иконицкая также отдает прерогативу деятельности по управлению земельными ресурсами исполнительным органам, отмечая при это, что данные органы при ее осуществлении, с одной стороны, содействуют участникам земельных правоотношений в претворении в жизнь их правомочий в отношении земельных участков (например, занимаясь правовым информированием, улучшением качества земель за государственный счет), с другой – выявляют земельные правонарушения и применяют меры юридической ответственности [8, с. 162].

Г.Л. Землякова под государственным и муниципальным управлением в сфере использования и охраны земель предлагает понимать основанную на законе деятельность исполнительных органов государственной власти и местного самоуправления по обеспечению максимально эффективного размещения различного рода объектов, необходимого для осуществления хозяйственной и иной деятельности, по индивидуализации земельных участков и обеспечению

соблюдения законности их оборота, нацеленную на сохранение и восстановление земельных ресурсов [8, с. 13].

По мнению М.Д. Ворониной, анализируемое понятие представляет собой деятельность компетентных государственных органов исполнительной власти организующей направленности, обеспечивающую необходимые условия для использования и охраны земель всеми субъектами земельных правоотношений [7, с. 9].

С.А. Габучева рассматривает государственное управление в сфере охраны и использования земель как практическое воздействие государства (в лице уполномоченных органов исполнительной власти), осуществляемое в целях формирования и индивидуализации земельных участков как объектов недвижимого имущества, а также соблюдения обладателями земельных прав публичноправовых требований к осуществлению земельных правомочий имущественного характера [10, с. 66].

С.А. Чаркин в своем определении, не уточняя, какими именно органами государственной власти и органами местного самоуправления осуществляется деятельность по управлению земельным фондом, тем не менее, указывает на ее исполнительно-распорядительный характер, что дает нам основания считать его сторонником анализируемой позиции [19, с. 62-67].

Представители второй точки зрения, в частности Ю.А. Тихомиров, выступают против отождествления государственного управления с исполнительно-распорядительной деятельностью (деятельностью исключительно администрации) [12, с. 84]. Об этом же говорит и Н.А. Сыродоев, называя в качестве субъектов, осуществляющих управленческие функции, Федеральное Собрание РФ и законодательные органы субъектов Федерации [13, с. 197].

Определенное рациональное зерно в данной позиции, безусловно, имеется. Отношения, объектом которых выступают земельные ресурсы, чрезвычайно многообразны. Земельные ресурсы позволяют удовлетворять потребности и интересы различных субъектов прежде всего и главным образом в процессе

своего использования. При этом в России к тем или иным правовым формам землепользования причастно большинство граждан: это арендаторы, пожизненные владельцы с правом наследования земель, владельцы садовых и дачных участков, владельцы земель под собственными домами, фермеры и т.д. Таким образом, все они в том или ином виде выступают пользователями земельных ресурсов. При этом зачастую земельные отношения между частными лицами строятся без непосредственного, «видимого» участия государства.

Однако государство в принципе не может быть исключено из отношений, предметом которых выступают земельные ресурсы ввиду их особой общественной значимости. В каждом таком правоотношении так или иначе «присутствует» государственная воля, следовательно, и государственное управление. Иное дело, что в одних отношениях данное управление осуществляется прямо, непосредственно, в других – носит опосредованный, «завуалированный» характер. Государственное управление земельными ресурсами в общем плане означает, что государство устанавливает определенные правила (нормы), затрагивающие самые разнообразные аспекты их использования и охраны – в лице своих компетентных органов, которыми, исходя из такой трактовки, выступают не только исполнительные, но и представительные, а также в определенном смысле судебные органы.

Помочь разрешить спор о том, какие именно государственные органы осуществляют управление земельными ресурсами, может обращение к трактовке понятия управления в административном праве. Здесь принято различать государственное управление в узком и широком смысле. В узком, организационно-правовом смысле под государственным управлением понимают лишь один специфический вид государственной деятельности, связанной с реализацией исполнительной власти как одной из ветвей государственной власти, осуществляемой системой специальных государственных органов, которые так и именуются – «органы государственного управления». В широком смысле государственное управление – это деятельность любых государственных органов

всех ветвей государственной власти, поскольку общей целью и содержанием деятельности как всего государства в целом, так и любых его органов, является организация, упорядочение общественных отношений [14, с. 29-30].

Таким образом, определение субъекта (конкретных органов) управления земельными ресурсами зависит от подхода к толкованию термина «управление». Получается, что права представители обеих изложенных точек зрения: при узком понимании управления осуществлять данную деятельность в отношении земельных ресурсов могут только исполнительные органы, при широком – в той или иной степени все органы публичной власти. И в последнем случае управление земельными ресурсами предстает в двух формах – (прямое) непосредственное управление (оно же управление в узком смысле слова) и опосредованное управление, осуществляемое, в частности, посредством принятия нормативно-правовых актов, регулирующих земельные правоотношения, защиты земельных прав граждан в суде.

Думается, универсальное определение управления земельными ресурсами должно отражать оба подхода, поскольку каждый из них достаточно обоснован и практически значим. Итак, по нашему мнению, управление земельными ресурсами можно определить как осуществляемую посредством права (юридических средств) деятельность исполнительных органов государства и местного самоуправления (а в широком смысле – всех государственных и муниципальных органов), направленную на упорядочение общественных отношений, объектом которых выступают земельные ресурсы, в целях обеспечения устойчивого порядка их использования и охраны, необходимого для поддержания баланса частных и публичных интересов в обществе и эволюционного развития всех сфер человеческой жизнедеятельности.

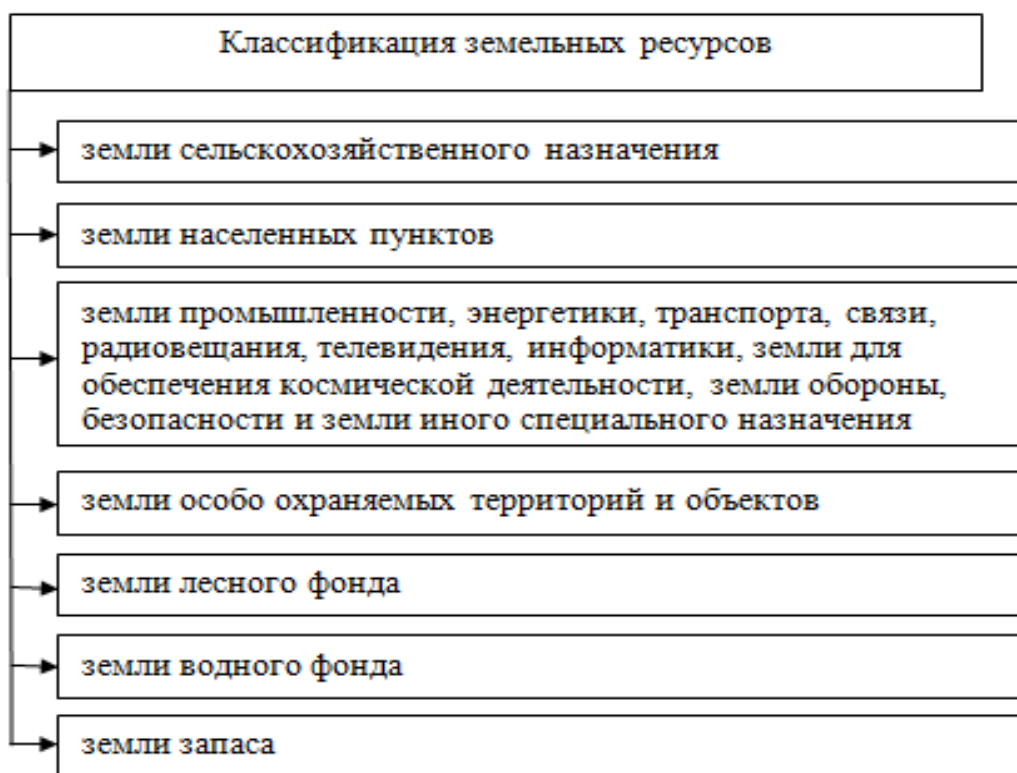


Рисунок 1 – Классификация земельных ресурсов

По целевому назначению земли делятся на семь категорий:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

Земли этой категории могут использоваться для ведения

сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Земельным кодексом установлено положение о том, что расположенные на расстоянии не более тридцати километров вокруг сельских населенных пунктов земли должны использоваться только для нужд сельского хозяйства.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями. Сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Кроме сельскохозяйственных угодий в состав земель этой категории входят земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В ЗК РФ перечислены основные субъекты, использующие земли сельскохозяйственного назначения. К ним относятся:

1) крестьянские (фермерские) хозяйства для осуществления их деятельности, граждане, ведущие личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

2) хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации;

3) некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации;

4) казачьи общества;

5) опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научных организаций, образовательных

организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

б) общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота создается фонд перераспределения земель. Этот фонд формируется путем приобретения органами власти участков в случае добровольного отказа от них, наследования (при отсутствии наследников), обязательного приобретения земельного участка субъектом РФ в случае отсутствия лиц, желающих приобрести земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и др. Такой фонд предназначен для того, чтобы не допустить перетекания сельскохозяйственных земель в иные категории, не связанные с сельскохозяйственным использованием. Общая площадь земель фонда перераспределения составила на начало 2016 г. 43,7 млн га.

Земли населенных пунктов – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

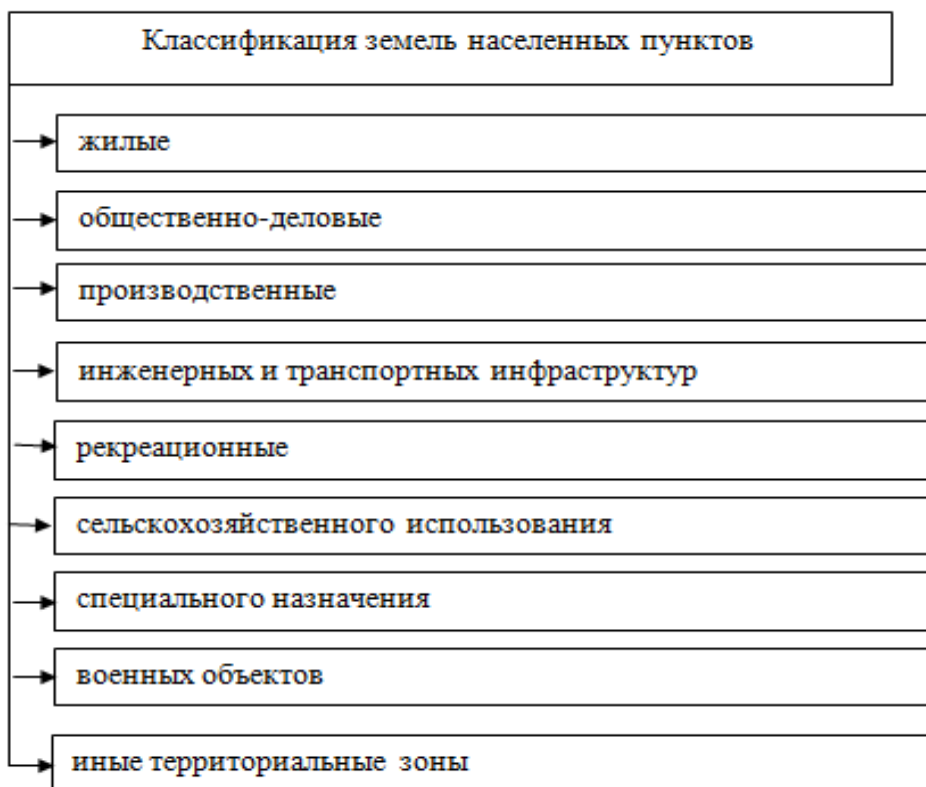


Рисунок 2 – Классификация земельных ресурсов населенных пунктов

Земли населенных пунктов предназначены для удовлетворения жилищных, производственных и культурно-бытовых потребностей местных жителей, а также для нужд градостроительства.

Несмотря на то, что земли населенных пунктов занимают незначительную долю в структуре земельного фонда страны (1,2%), они являются самыми густонаселенными – на них проживает большая часть населения России. Особенностью данной категории земель является то, что она представляет собой ценность, прежде всего, в качестве территориального пространства, которое может быть использовано для создания различных по назначению объектов недвижимости, а также необходимых для комфортного проживания объектов транспортной, инженерной и другой инфраструктуры. Именно на этих землях наиболее активны инвестиционно - строительные процессы, в связи с чем важнейшее значение в регулировании вопросов использования и охраны данных земель имеет также и градостроительное законодательство.

Для каждой зоны устанавливается градостроительный регламент с учетом особенностей ее расположения и развития, возможности сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Земли промышленности, не входя в черту поселений и предназначены исключительно для обеспечения деятельности производственных организаций и эксплуатации промышленных объектов с соблюдением специальных условий.

В данную категорию включены земли, занятые оборонными комплексами, аэродромами и космодромами, нефтедобывающими предприятиями, электростанциями и т.д.

Использование земель лесного фонда регулируется Лесным кодексом. Помимо создания лесной инфраструктуры, здесь могут разрешить рекреационную или религиозную деятельность, переработку лесных ресурсов, разработку полезных ископаемых и др. Строить загородные дома и вести личное подсобное хозяйство на земле лесфонда нельзя.

Использование и порядок охраны земель водного фонда наряду с Земельным кодексом регулирует водное законодательство.

К землям запаса относятся земельные ресурсы, находящиеся в собственности государства, и не используемые по какому-либо назначению. Они могут быть переданы в частное владение только после изменения своего статуса.

Итак, земельные ресурсы классифицируются по целевому и функциональному назначению. В первом случае они делятся на такие категории как: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

По функциональному назначению это: жилые; общественно – деловые; производственные инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; специального назначения; военных объектов и иные территориальные зоны.

1.2 Инструменты управления земельными ресурсами территории

Земли муниципальных образований играют особую роль в экономике страны, хотя доля их в общей структуре земельного фонда невелика – всего 0,62%. На сравнительно небольшой территории муниципальных образований сконцентрирован экономический, финансовый и трудовой потенциал страны. Данный факт обуславливает необходимость учета противоречивых интересов различных субъектов, осуществляющих свою деятельность на территории города, что и определяет сложность механизма управления городскими землями. Вышеизложенное делает актуальной выбранную тему исследования.

Земельный фонд муниципального образования является основным ресурсом его развития. Грамотное использование земельных ресурсов позволит преодолеть кризисные явления в обществе, обеспечит устойчивый экономический рост на основе повышения ценности территории и качества жизни горожан за счет благоустройства и развития инфраструктуры города, справедливого разрешения социальных проблем, улучшения экологической обстановки.

Инструменты управления земельными ресурсами рассмотрим на рисунке 3.

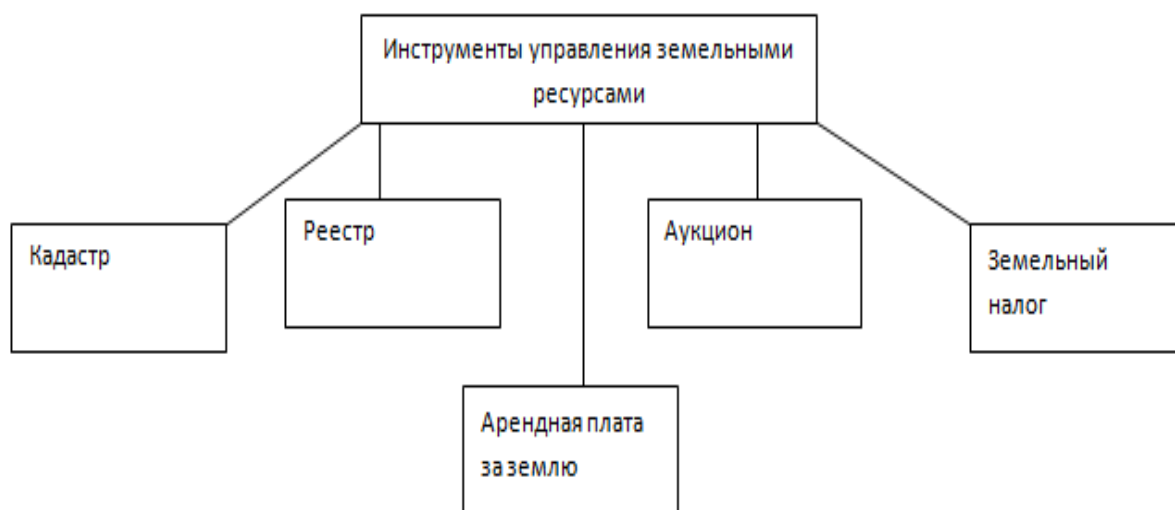


Рисунок 3 – Инструменты управления земельными ресурсами

Кадастр – это методологически упорядоченный государственный учет данных по земельной собственности в пределах определенного государства или района, базирующийся на результатах съемки границ участков собственности. Каждой собственности присваивается определенный номер – идентификатор. Границы и номер собственности обычно отображаются на крупномасштабных картах.

Понятие кадастра включает также систему данных, необходимых для налогообложения земельных участков, собственности и регистрации юридических прав.

Необходимо отличать понятие государственного земельного кадастра и государственный кадастровый учет земельных участков. Последнее – является деятельностью, и представляет собой описание и индивидуализацию в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Кадастровая стоимость – это оценочная стоимость, которую рассчитывают независимые оценщики. Полученные данные вносятся в кадастр недвижимости. Переоценка проводится минимум раз в три года, максимум раз в пять лет.

С 2015 года в России изменился порядок калькуляции налога. Он

рассчитывается исходя не из инвентаризационной, а из кадастровой стоимости, которая приближена к рыночной.

Определение кадастровой стоимости земельного участка происходит путем исчисления с учетом следующих параметров:

- 1) цена за квадратный метр в конкретном населенном пункте;
- 2) площадь участка;
- 3) непосредственная локация – привязка к району, кварталу;
- 4) целевое значение земельного участка.

Общую формулу расчета цены земельного участка можно представить следующим образом:

$$C_{зу} = П * (Зб \text{ } Зп) * К \quad (1)$$

Где $C_{зу}$ – стоимость земельного участка;

П – площадь земельного участка;

Зб – локация;

Зп – значение инфраструктуры населенного пункта;

К – переходный коэффициент, установленный в каждом конкретном населенном пункте индивидуально.

Единый государственный реестр тесно связан с кадастром и его ведение осуществляется для целей государственного кадастрового учета земельных участков, по которым понимается описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера (ст. 1 Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»).

Государственный земельный кадастр является источником информационного обмена сведениями при осуществлении государственной регистрации

недвижимости, специальной регистрации или учета отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и иных объектов, подлежащих регистрации или учету в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Органы, осуществляющие ведение государственных или иных кадастров, реестров, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы (организации), осуществляющие специальную регистрацию или учет отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и территориальных зон, координируют свою деятельность в части информационного и технологического взаимодействия на основании сведений государственного земельного кадастра о кадастровом делении территории Российской Федерации (ст.6 28-ФЗ).

Пользователь земли не обязательно является ее собственником. В обычном понимании – это арендатор. В реальной хозяйственной жизни субъектов землевладения и землепользования нередко осуществляют разные лица. За землю может выплачиваться рента либо арендная плата.

Рента – цена, уплачиваемая за использование земли и других природных ресурсов, количество которых строго ограничено. Рента классифицируется по нескольким видам: земельная рента; абсолютная рента; строительная рента; лесная рента; дифференциальная рента.

Рассмотрим подробнее дифференциальную ренту. Это более распространенная форма земельной ренты. Рассчитывается как разница между общественной стоимостью и индивидуальной стоимостью сельскохозяйственной продукции. Образование дифференциальной ренты вызвано различием в плодородии и местоположении земли и эффективности добавочных затрат труда и средств на землю. Уровень ренты различается для одинаковых по величине участков земли и зависит от их качества и местоположения.

Приобретение или аренда земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется путем

проведения аукциона.

Аукцион земельных участков является мероприятием, в ходе которого представители власти дают возможность заинтересованным лицам купить или арендовать наделы для последующего их использования в своих целях. Участки, выставляемые на торги, должны иметь кадастровый номер. На муниципальных аукционах земельные участки выставляются по стоимости существенно ниже рыночной.

Цели последующего использования того или иного надела определяются организатором торгов. Наиболее распространенными считаются аукционы земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, для комплексного освоения, размещения складских объектов.

Использование земли в РФ является платным - земельный налог и арендная плата. Рыночная стоимость участка устанавливается в соответствии со стандартами об оценочной деятельности.

Для целей налогообложения и в иных случаях, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость также может применяться для определения арендной платы за участок, находящийся в гос. или муниципальной собственности.

В случаях определения рыночной стоимости участка кадастровая стоимость этого участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Правовое регулирование порядка исчисления и уплаты земельного налога осуществляется Налоговым кодексом РФ (НК РФ Глава 31. Земельный налог). Налоговая база определяется в отношении каждого участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. В отношении участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого участка на гос. кадастровый учет. Для налогоплательщиков – физ. лиц налоговая база определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими гос.

кадастровый учет. Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет налогоплательщиками – физ. лицами, исчисляется налоговыми органами.

Сумма налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

Законодательством предусмотрены льготы по взиманию платы за землю в форме земельного налога.

Соответственно инструментами управления земельными ресурсами являются; кадастр; реестр; арендная плата; земельный налог.

Цена земли определяется на основе величины земельной ренты. Основными факторами влияющими на уровень ренты и цены земли являются: плодородие земель и местоположение земельных участков.

2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

2.1 Анализ динамики и структуры земельных ресурсов муниципального образования

Особенности управления земельными ресурсами во многом определяются спецификой и местом расположения региона. Основу природного богатства Челябинской области составляют земельные ресурсы. Около 75% земельной площади области вовлечены в сельскохозяйственное использование.

К территории муниципального образования (далее МО) город Челябинск в основном отходили земли сельскохозяйственного назначения, которые впоследствии перепрофилировались или оставались в той же категории в зависимости от управленческих решений со стороны Комитета земельных и имущественных отношений администрации города Челябинск.

Сегодня площадь земель города Челябинск составляет более 14,5 тысяч гектаров.

В таблице 1 представлена структура земель МО город Челябинск

Таблица 1 – Структура земель города Челябинска

Категория земель	Процент вовлечения, %		
	2015	2016	2017
Земли жилой и общественной застройки	60,8	61	61,3
Земли населенных пунктов	12	12	12,5
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны, безопасности, специального назначения	3	5	6,11
Земли особо охраняемых территорий	0,7	0,7	0,7
Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений	22,4	20	17,89
Земли запаса	1,1	1,3	1,5

Итого:	100	100	100
--------	-----	-----	-----

За последние 10 лет границы муниципального образования города Челябинска расширились неоднократно. Самый большой прирост земель к муниципальному образованию город Челябинск отмечался в 2013 и 2014 годах.

Структуру земельного фонда представим на рисунке 4:

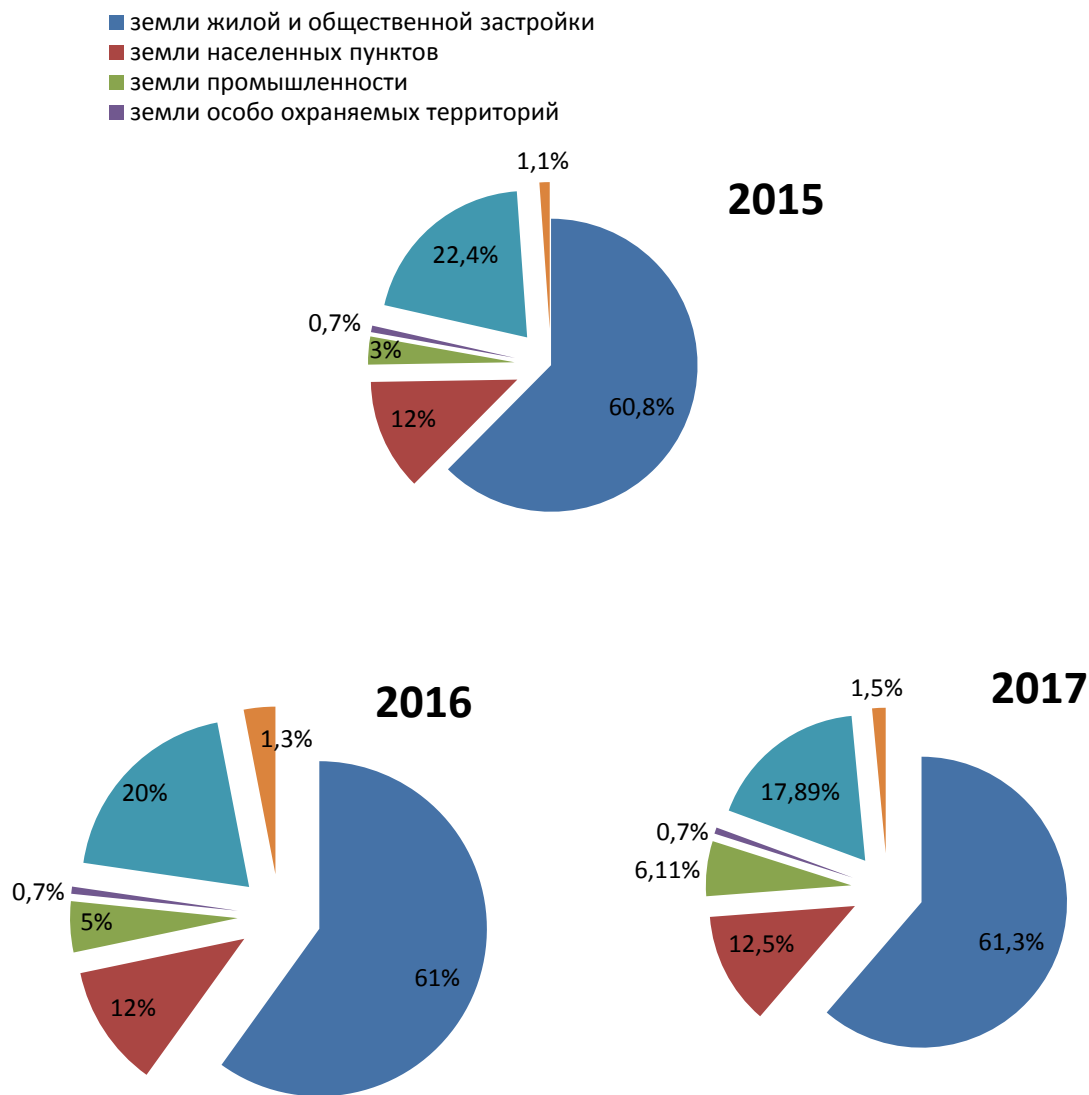


Рисунок 4 – Структура земельного фонда

Далее представлены диаграммы, отражающие прирост земель города Челябинска (см рис. 5,6).



Рисунок 5 – Прирост земель жилой и общественной застройки МО город Челябинск

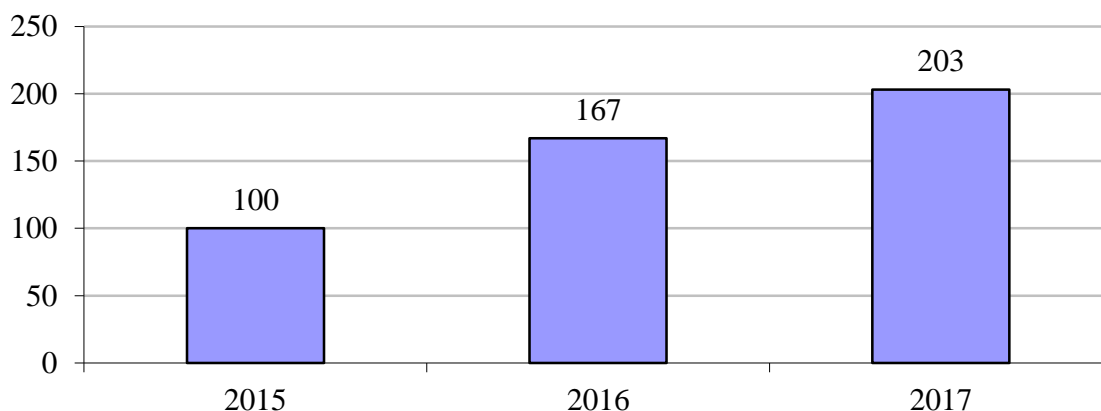


Рисунок 6 – Прирост земель промышленности, энергетики, транспорта МО город Челябинск

Всего за 10 лет площадь земель муниципального образования город Челябинск возросла на 11,17%. Максимум прироста земель наблюдался в 2014 (3,26%) и 2013 (2,88) годах. Минимумы прироста земель к муниципальному образованию город Челябинск отмечены в 2015, 2016 и 2017 годах.

По состоянию на конец 2015 года в муниципальной собственности находилось 35575 га, на конец 2016г. – 35671га, на конец 2017г. 35730 га.

Далее в таблице 2 рассмотрим площади земельных ресурсов.

Таблица 2 – Площади земельных ресурсов в городе Челябинске

Наименования земель	2015 год	2016 год	2017 год
Земли жилой и общественной застройки	26068	26109	26145
Земли населенных пунктов	5201	5223	5239
Земли промышленности, транспорта, связи и т.д.	650	671	675
Земли особо охраняемых территорий и объектов	2	2	2
Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений	2528	2551	2556
Земли запаса	1126	1115	1113
Итого	35575	35671	35730

Очевидно, что в 2016 году по сравнению с 2015 годом произошло увеличение площади муниципальных земельных ресурсов на 96 га, в основном, за счет земель:

- 1) населенных пунктов – на 22га;
- 2) за счет земель жилой и общественной застройки – на 41 га;
- 3) за счет земель промышленности – на 21га;
- 4) за счет земель садоводческих, огороднических и дачных объединений – на 23 га.

Земли запаса уменьшились на 11 га.

В 2017 году по сравнению с 2016 годом земли муниципалитета увеличились на 59 га, в основном, за счет земель:

- 1) жилой и общественной застройки – на 36га;
- 2) за счет земель населенных пунктов – на 16 га;
- 3) за счет земель промышленности – на 4га;

4) за счет земель садоводческих, огороднических и дачных объединений – на 5 га.

Земли запаса уменьшились на 2 га.

На рисунке 7 представлены темпы роста земельного фонда:

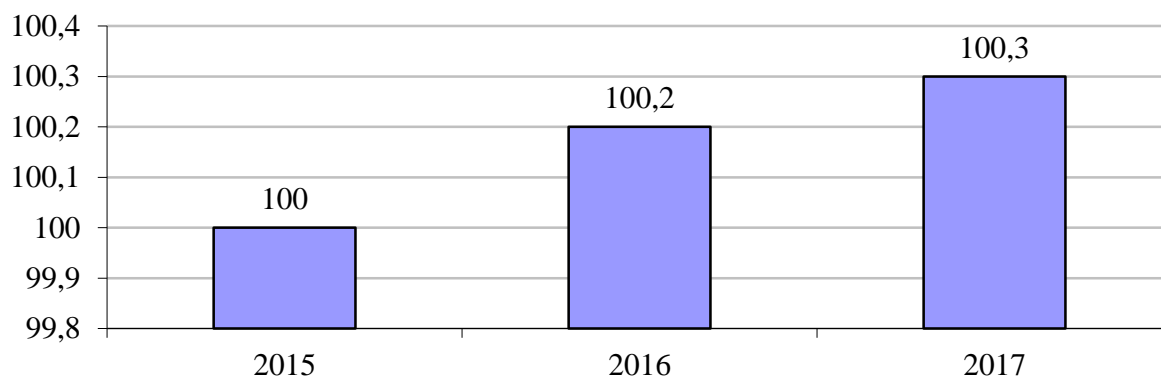


Рисунок 7 – Темпы роста площадей земельного фонда

Анализируя темпы роста земель, становится очевидным, что наибольшее увеличение в 2016 году наблюдалось по землям промышленности (103,2%), и в 2017 году темпы роста земель промышленности, хотя и отстали от уровня 2015 года, но все-таки возросли больше других категорий земель (100,6%). В целом прирост земель по всем категориям земель в 2016 году составил 0,3%, а в 2017г. 0,2%.

Итак, границы города Челябинска на 2017 год составляют 35730га, из них большую часть составляют земли жилой и общественной застройки 26145га. Земли особо охраняемых территорий не менялись более трех лет и составляли 2 га. В целом прирост земель в 2017 году составил 0,2%.

2.2 Анализ практики управления земельными ресурсами в муниципальном образовании

Рассмотрим как определяется цена при продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности города Челябинска.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности города Челябинска, без проведения торгов осуществляется по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков. Средний уровень кадастровой стоимости 1 квадратного метра по Челябинску приведено в таблице 3.

Таблица 3 – Средний уровень кадастровой стоимости земли в городе Челябинске

Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и спец. Назначения	Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений
2061,28	238,35	280,99	510,84

На рисунке 8 приведено соотношение среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков в городе Челябинске.

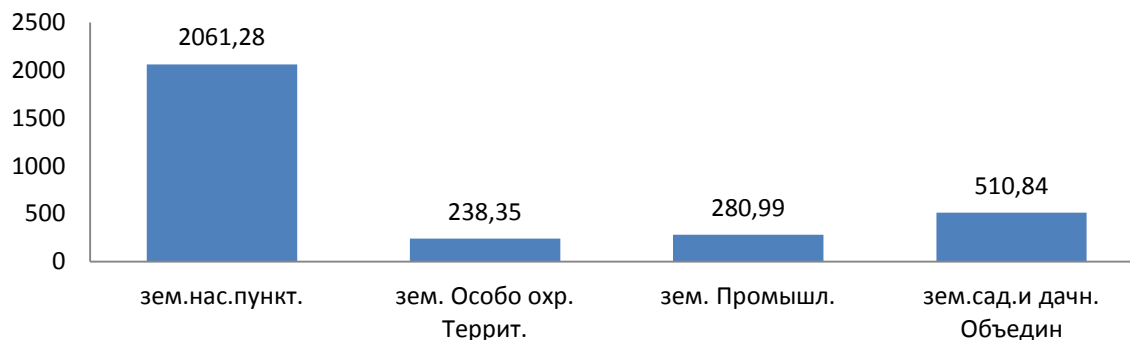


Рисунок 8 – Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков в городе Челябинске

На рисунке 9 рассмотрим соотношение средней кадастровой стоимости в процентах.

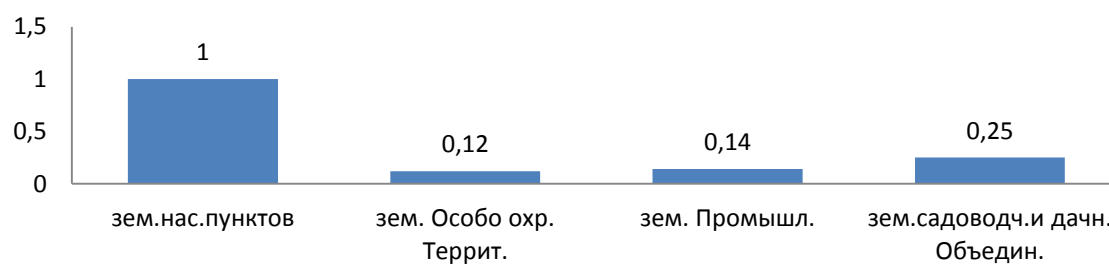


Рисунок 9 - Соотношение средней кадастровой стоимости в процентах

Цена земли определяется в соответствии с величиной кадастровой стоимости. Существует дифференцированный подход к определению земли исходя из критериев категории землепользователя и функций назначения земельного участка. Рассмотрим это в таблице 4.

Таблица 4 – Исключения при которых меняется кадастровая стоимость

Цена земельного участка	Субъекты
$P=10\%$ *кадастровая стоимость	Земельные участки для - ведения садоводства, дачного хозяйства - освоения территорий в целях
	индивидуального жилищного строительства - индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства - семьям, имеющим трех и более детей - инвалидам I, II, III, групп и семьям, имеющим в своем составе детей – инвалидов - пенсионерам, являющимся собственниками собственниками индивидуальных жилых домов
$P=15\%$ *кадастровая стоимость земельного участка	Для крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственной организации
$P=20\%$ *кадастровая стоимость земельных участков	Субъектам малого и среднего предпринимательства, являющимися собственниками расположенных на таких участках зданий или сооружений

Окончание таблицы 4

Цена земельного участка	Субъекты
P=30%*кадастровая стоимость земельных участков	- Земельные участки находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании - Земельные участки на которых расположены здания, сооружения собственников этих зданий
P=60%*кадастровая стоимость земельных участков	Лицам использующим арендованные земли для комплексного освоения территории

Бесплатное предоставление земельных участков, осуществляется в соответствии со стандартами о бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого жилого дома.

Бесплатно такие участки предоставляются в следующих случаях:

- 1) нуждающимся в соответствии с жилищным кодексом;
- 2) многодетным семьям, в том числе не полным семьям;
- 3) молодым семьям, в которых возраст хотя бы одного из супругов не превышает 35 лет;
- 4) гражданам пострадавшим от действия (бездействия) застройщиков или иных лиц;
- 5) лицам, проходившим военную службу в Чеченской Республике, на территории государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан и получившим увечье при исполнении военной службы в условиях чрезвычайного положения.

Земельные участки предоставляются из земель, не ограниченных в обороте, при наличии свободных земельных участков соответствующего целевого назначения.

Предоставляться такие участки должны с учетом следующих условий:

- 1) транспортная доступность;

2) отсутствие на земельном участке зон санитарной охраны производственных и опасных производственных объектов, магистральных трубопроводов, линейно-кабельных сооружений;

3) возможность использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства без необходимости проведения дополнительных мероприятий по его рекультивации либо выполнения дренажных работ;

4) наличие инженерной инфраструктуры, обеспечивающей уровень благоустройства планируемого к строительству жилого дома, применительно к условиям элемента планировочной структуры поселения, городского округа, в котором расположен земельный участок.

Земельный участок не предоставляется гражданину в собственность бесплатно в случае, если:

1) гражданин и (или) члены его семьи имеют земельный участок на праве собственности;

2) гражданин ранее получал право на предоставление земельного участка бесплатно;

3) гражданин и (или) члены его семьи являются собственниками жилого дома, расположенного на земельном участке на территории Челябинской области, право на который не оформлено;

4) гражданин и (или) члены его семьи на праве аренды владеют земельным участком для индивидуального жилищного.

В таблице 5 приведены данные по бесплатному предоставлению земель по группам на 2015 – 2017 года.

Таблица 5 – Бесплатное предоставление земельных участков группам граждан (человек)

	2015	2016	2017	доля предоставления		
				2015	2016	2017
Многодетные семьи	32	43	26	61	74	78
Молодые семья, нуждающиеся в улучшении жилищных условий	20	14	7	39	26	22
Итого	52	58	33	100	100	100

Рассмотрим доли бесплатного предоставления земельных участков в 2015, 2016, 2017 годах на рисунке 10.

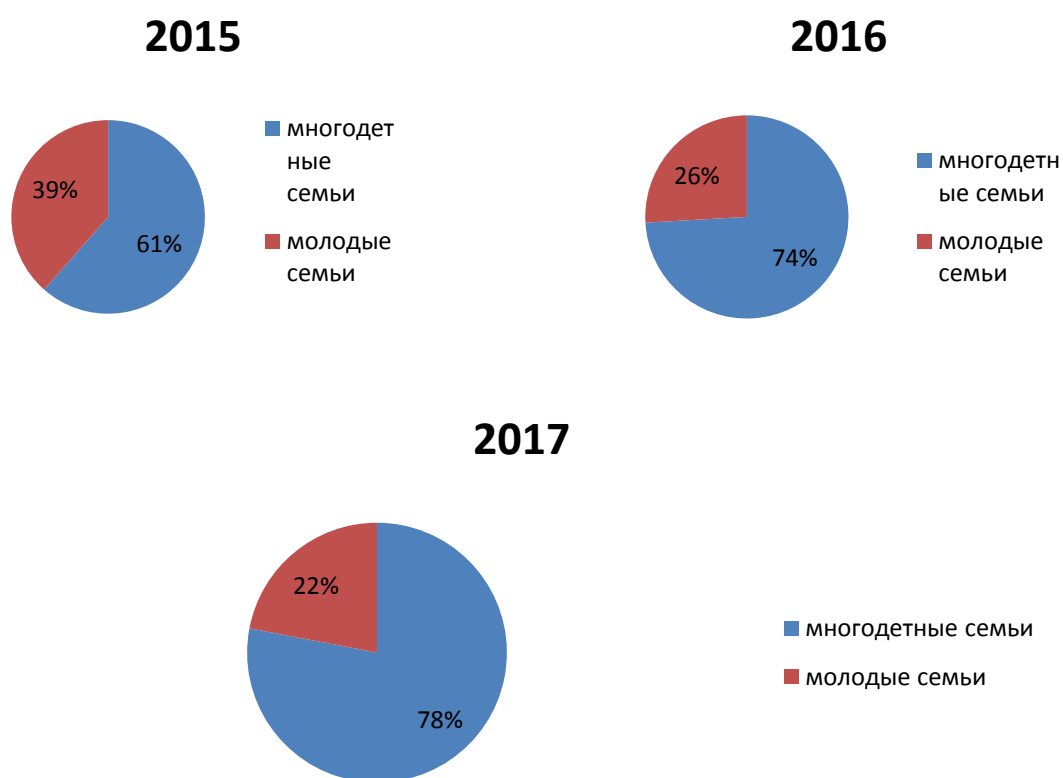


Рисунок 10 – Доля бесплатного предоставления земель

На рисунке 11 рассмотрим как менялись показатели бесплатного предоставления земель многодетным семьям.

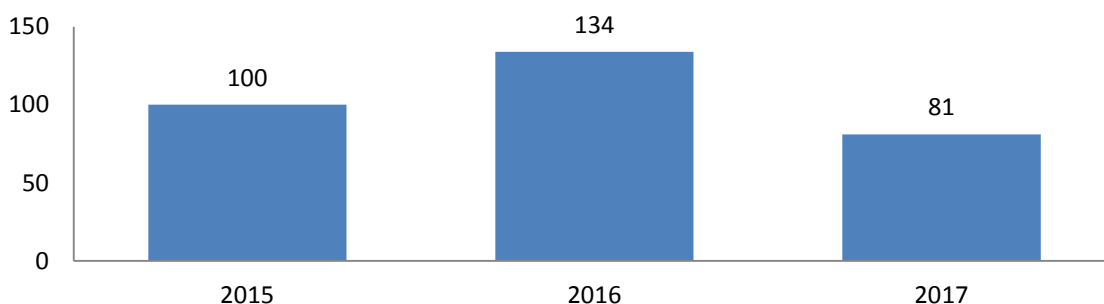


Рисунок 11 – Темп роста бесплатного предоставления земель многодетным семьям

Из анализа можно сделать вывод что, в 2016 году многодетным семьям предоставили бесплатные земельные участки на 38% больше, чем в 2015, а в 2017 году всего 81%.

На рисунке 12 рассмотрим как менялись показатели бесплатного предоставления земель молодым семьям.

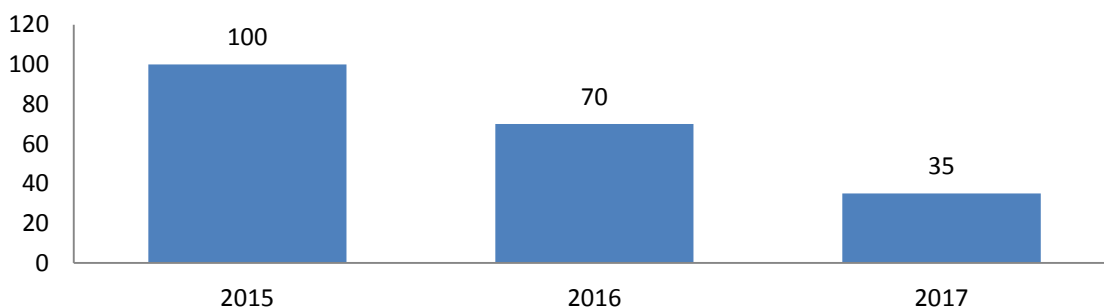


Рисунок 12 – Темп роста бесплатного предоставления земель молодым семьям

Как видно из анализа рост бесплатного предоставления земель в 2016 году в сравнении с 2015 годом упал на 30%, а в 2017 году до 35%.

На рисунке 13 рассмотрим как менялись показатели бесплатного предоставления земель в общем по группам.

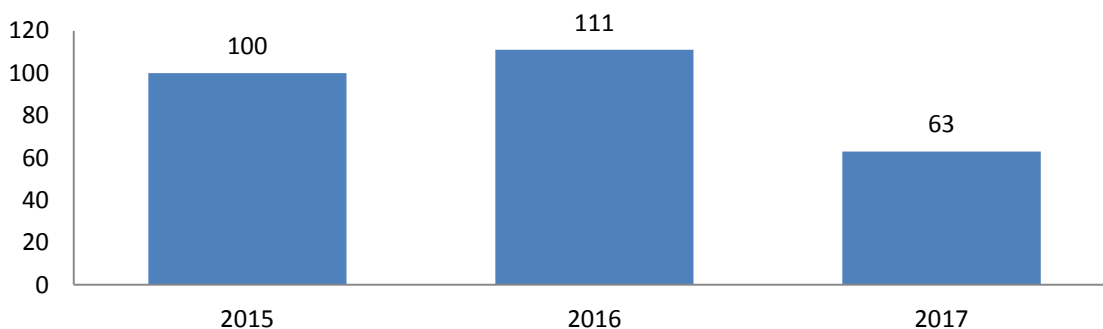


Рисунок 13 – Темп роста бесплатного предоставления земель

По итогу анализа следует отметить что в 2016 бесплатное предоставление земельных участков в общем по группам возросло на 11% по сравнению с 2015, в 2017 снизилось до 63%.

Земельный налог поступает непосредственно в казну города и является местным налогом, а его высокая собираемость связана с ростом кадастровой стоимости земель.

Налоговые ставки устанавливаются нормативно правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения) и не могут превышать 0,3 % в отношении земельных участков:

- 1) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;
- 2) предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, а также дачного хозяйства.

В отношении прочих земельных участков – не могут превышать 1,5 %.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования участка.

- 1) От обложения земельным налогом освобождаются:
- 2) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Минюста России – в отношении участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на эти организации и учреждения функций;
- 3) организации – в отношении участков, занятых гос. автомобильными

дорогами общего пользования;

4) религиозные организации – в отношении принадлежащих им участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения;

5) общероссийские общественные организации инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 %, – в отношении участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности; организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 %, а их доля в фонде оплаты труда – не менее 25 %, – в отношении участков, используемых ими для производства или реализации товаров; учреждения, единственными собственниками имущества которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, – в отношении участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей соц. защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;

б) организации народных художественных промыслов – в отношении участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных промыслов;

7) физ. лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока, а также общины таких народов – в отношении участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов;

8) организации – резиденты особой экономической зоны – в отношении участков, расположенных на территории особой экономической зоны, сроком на 5 лет с момента возникновения права собственности на каждый участок.

В таблице 6 рассмотрены полученные налоговые доходы бюджета от использования земель муниципального образования.

Таблица 6 – Вертикальный анализ налоговых доходов бюджета города Челябинск от использования земель, в процентах

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год
Налоговые доходы	100	100	100
Налоги на имущество	14,0	13,8	13,7
Земельный налог, всего, в т.ч.	7,8	8,3	8,2
Земельный налог, взимаемый по ставке 0,3% (пп.1 п.1 ст.394 НК РФ)	0,8	0,7	0,9
Земельный налог, взимаемый по ставке 1,5% (пп.2 п.1 ст. 394 НК РФ)	7,0	7,6	7,3

На рисунке 14 представлен рост доли земельного налога в городе Челябинске.

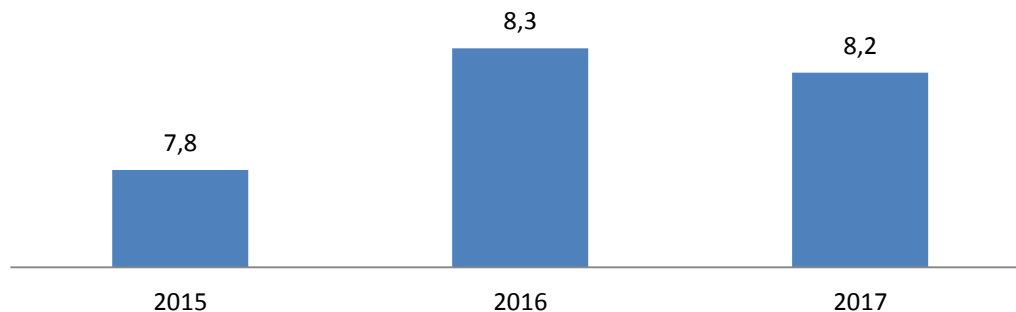


Рисунок 14 – Доли земельного налога в городе Челябинске

На рисунке 15 представим темпы роста доходов в бюджет от земельного налога.

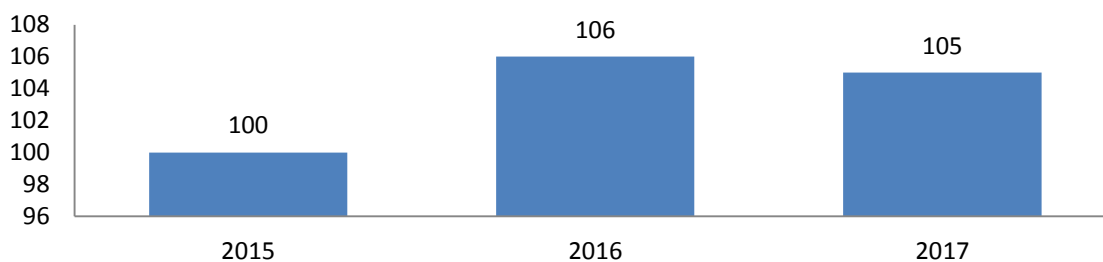


Рисунок 15 – Темп роста доходов в бюджет от земельного налога

Как видно из анализа, поступления в бюджет земельного налога в 2015 г. Составляют – 38,8 млн.руб., в 2016г. – 45,11 млн.руб., в 2017г. – 45,13 миллионов рублей. В 2016 году по сравнению с 2015 доходы увеличились на 6%, а в 2017 на 5%. Фактические поступления превышают плановые показатели. По данным вертикального анализа поступлений земельного налога, одна из главных статей дохода в формировании имущественных налогов бюджета городского округа - земельный налог. Произошло увеличение удельного веса земельного налога в налоговых доходах бюджета города Челябинск с 7,8% в 2015 году до 8,3% в 2016 году, и до 8,2% в 2017году.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды участка. Правовое регулирование арендной платы осуществляется в соответствии с гражданским кодексом. Размер, условия, сроки уплаты арендной платы устанавливается договором аренды. Арендная плата устанавливается договорным путем, через достижение взаимного согласия сторон. Может взиматься отдельно или в составе общей арендной платы за арендуемое имущество.

Для начисления арендной платы в городе Челябинске, установлены три коэффициента.

$$P = \text{кадастровая стоимость} * (K1; K2; K3) \quad (2)$$

Где P – цена;

K1 – коэффициент учитывающий разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в государственном реестре недвижимости;

К2 – коэффициент учитывающий особенности территориального расположения земельного участка;

К3 – коэффициент учитывающий категорию арендатора.

Рассмотрим их подробнее.

Первый коэффициент учитывающий разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в государственном реестре недвижимости ($K1 \cdot \text{кадастровая стоимость}$), представлен в таблице 7.

Таблица 7 – Значения коэффициента К1

Вид разрешенного использования земельного участка	Диапазон кадастровой стоимости, руб./м(2)		
	0 – 3999	4000 - 7999	8000 и выше
Деятельность общественных объединений			
	К1		
Деятельность в области образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства	1,894	0,631	0,379
Производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции	20	15,050	9,030
Деятельность в области энергетики, связи, а также производство промышленной продукции и товаров народного потребления	0,950	0,317	0,190
Деятельность по обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства	2,856	0,952	0,571
Строительство	2,377	0,792	0,475
Бытовое обслуживание населения	0,883	0,294	0,177
Ритуальные услуги	0,503	0,168	0,101
Общественное питание	1,513	0,504	0,303

Продолжение таблицы 7

Вид разрешенного использования земельного участка	Диапазон кадастровой стоимости, руб./м(2)		
	0 – 3999	4000 - 7999	8000 и выше
Деятельность общественных объединений	К1		
	0,996	0,332	0,199
Организация оптово-розничной торговли, а также деятельности по продаже товаров на ярмарках и рынках	0,655	0,218	0,131
Розничная торговля бензином и (или) дизельным топливом на бензоколонках, а также сжиженным нефтяным газом на газозаправочных станциях	5,883	1,961	1,177
Хранение транспортных средств на стоянках, относящихся к объектам капитального строительства и расположенных на земельных участках, предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства	0,878	0,293	0,176
Хранение транспортных средств на стоянках, не относящихся к объектам капитального строительства	0,713	0,238	0,143
Услуги по техническому обслуживанию и ремонту автотранспорта, услуги в сфере общестроительной деятельности	2,569	0,856	0,514
Перевозки автомобильным транспортом	0,670	0,223	0,134
Услуги городского пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси)	1,664	0,555	0,333
Оказание услуг по временному размещению и проживанию (гостиницы, hostels)	1,034	0,345	0,207
Нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг	1,093	0,364	0,219
Финансово-кредитная деятельность			

Окончание таблицы 7

Вид разрешенного использования земельного участка	Диапазон кадастровой стоимости, руб./м(2)		
	0 – 3999	4000 - 7999	8000 и выше
Деятельность общественных объединений			
	К1		
Сдача внаем недвижимого имущества, посреднические услуги	0,975	0,325	0,195
Деятельность развлекательных и досуговых комплексов	0,894	0,298	0,179
Добыча полезных ископаемых	1,594	0,531	0,319
Деятельность парков отдыха и развлечений, пляжей	1,332	0,444	0,266
Физические лица, которым земельные участки предоставлены для личных семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности	2,377	0,792	0,475
Прочие	3,323	1,108	0,665

Следующий коэффициент представленный в таблице 8 учитывает особенности территориального расположения земельного участка (К2*кадастровую стоимость).

Таблица 8 – значения коэффициента К2

Диапазон кадастровой стоимости, руб./м(2)	Район города						
	Центральный	Тракторозаводский	Ленинский	Курчатовский	Калининский	Советский	Металлургический
От 0 до 3999	2,00	1,44	1,50	1,54	1,58	1,74	1,42
От 4000 до 7999	6,00	4,32	4,50	4,62	4,74	5,22	4,26
От 8000 и выше	10,00	7,20	7,50	7,70	7,90	8,70	7,10

Так же существует коэффициент учитывающий категорию арендатора ($K3 \cdot \text{кадастровая стоимость}$). Рассмотрим его показатели в таблице 9.

Таблица 9 – Значения коэффициента $K3$

Категория арендатора	$K3$
общероссийские общественные организации инвалидов	0,001
организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов, общественных организаций инвалидов	0,001
организации, осуществляющие туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность	0,5
организации, осуществляющие деятельность по оздоровлению и отдыху детей	0,001
организации, осуществляющие эксплуатацию спортивных сооружений,	0,5
граждане - в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства.	0,43
гаражно-строительные кооперативы и граждане, владеющие гаражами	0,0185
гаражно-строительные кооперативы - в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных гаражей, не предназначенных для коммерческого использования	0,17
садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, эксплуатации овощехранилищ	0,1
организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в области обращения с отходами	0,0129
организации и индивидуальные предприниматели - в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси)	0,9

Получить земельный участок в аренду можно как на торгах, так и без них. Рассмотрим эти случаи подробнее.

На рисунке 16 представлен алгоритм проведения аукциона по предоставлению земельных участков в аренду.



Рисунок 16 – Порядок предоставления в аренду земельных участков, на торгах

В таблице 10 рассмотрим статистику по проведению этих аукционов.

Таблица 10 – Количество аукционов по аренде земельных участков проведенных в городе Челябинске за 2015-2017 год

	2015	2016	2017	Темп роста		
				2015	2016	2017
Состоявшиеся аукционы	50	47	51	100%	94%	102%

На рисунке 17 представлен темп роста количества аукционов по аренде земельных участков состоявшихся в городе Челябинске.

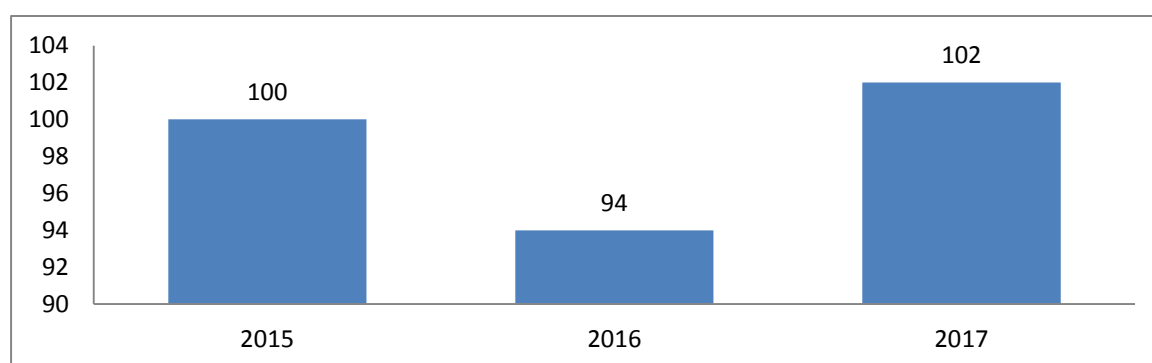


Рисунок 17 - Темп роста количества аукционов по аренде земельных участков состоявшихся в городе Челябинске

Из анализа видно что в 2016 году по сравнению с 2015 число аукционов понизилось на 6%, но в 2017 возросло до 102%.

На рисунке 18 рассмотрим порядок предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов.

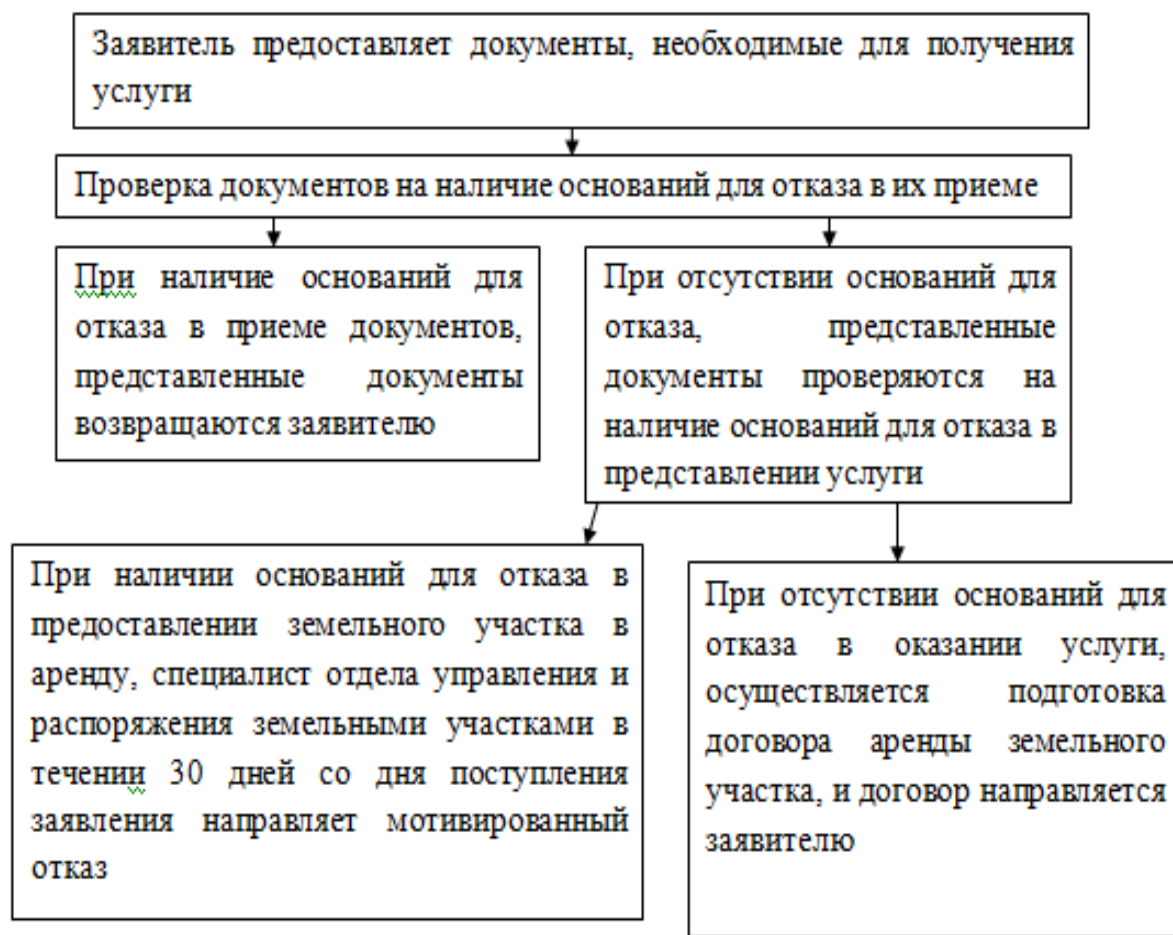


Рисунок 18 – Порядок предоставления в аренду земельных участков, без проведения торгов

Заявителями на получение земельных участков в аренду без торгов являются физические и юридические лица в случаях предоставления:

- 1) земельного участка для выполнения международных обязательств;
- 2) земельного участка юридическим лицам для размещения объектов федерального, регионального или местного значения;
- 3) земельного участка, созданного гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;
- 4) земельного участка религиозным организациям;
- 5) земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недрами, недропользователю, а также для гидропользования;

б) земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и "Российские железные дороги":

7) земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

8) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением о государственно-частном партнерстве, лицу, с которым заключено указанное соглашение;

9) земельного участка для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории.

От имени заявителей могут выступать их законные представители.

В городе Челябинск была организована служба «Многофункциональный центр», что дало физическим и юридическим лицам на более доступном уровне получать государственные и муниципальные услуги. Динамика обращений представлена в таблице 11.

Таблица 11 – Темпы роста обращений граждан и юридических лиц в МФЦ по земельным вопросам

Показатели	Количество обращений, шт.			Темп роста обращений %		
	2015 Год	2016 Год	2017 год	2015 Год	2016 Год	2017 Год
Всего обращений	4169	4367	3981	100	104	95
юридические лица	1022	1079	970	100	105	64
физические лица (население)	3147	3288	3011	100	104	95

Рассмотрим доли обращений в Многофункциональный центр в городе Челябинске за 2015, 2016, 2017 годах на рисунке 19.

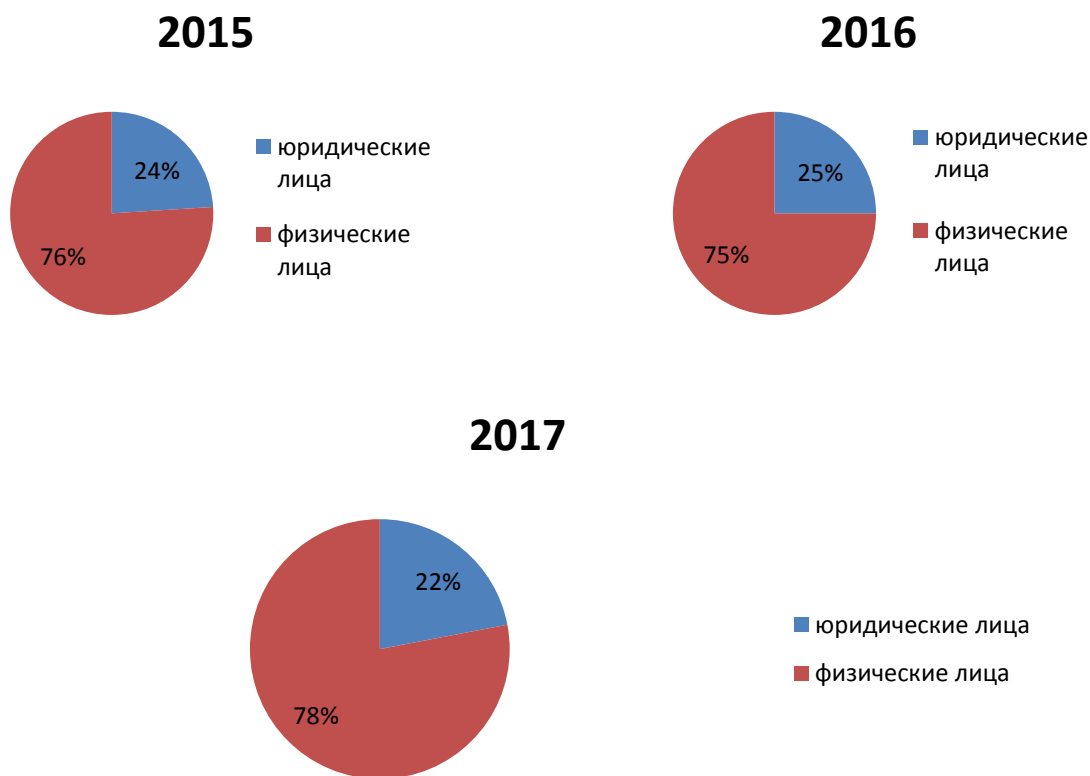


Рисунок 19 – Доля обращений в многофункциональный центр города Челябинска

На рисунке 20 рассмотрим как менялись показатели количества обращений юридических лиц в многофункциональный центр.

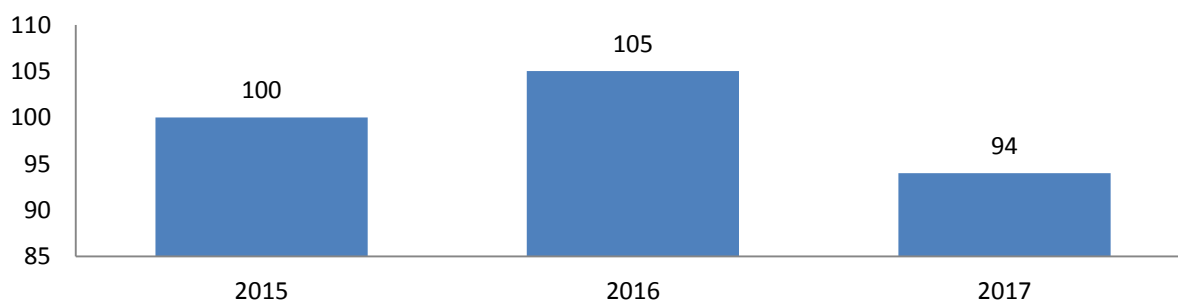


Рисунок 20 – Темп роста обращений юридических лиц в многофункциональный центр

На рисунке 21 рассмотрим как менялись показатели количества обращений физических лиц в многофункциональный центр.

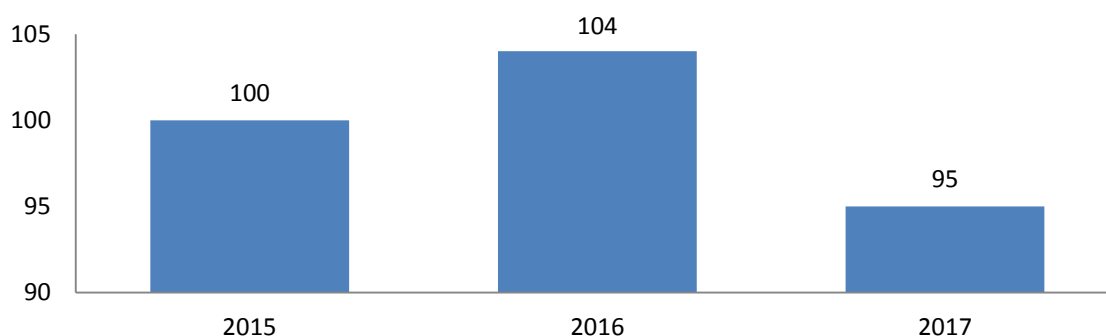


Рисунок 21 – Темп роста обращений физических лиц в многофункциональный центр

На рисунке 22 рассмотрим как менялись показатели количества обращений юридических и физических лиц в целом, в многофункциональный центр.

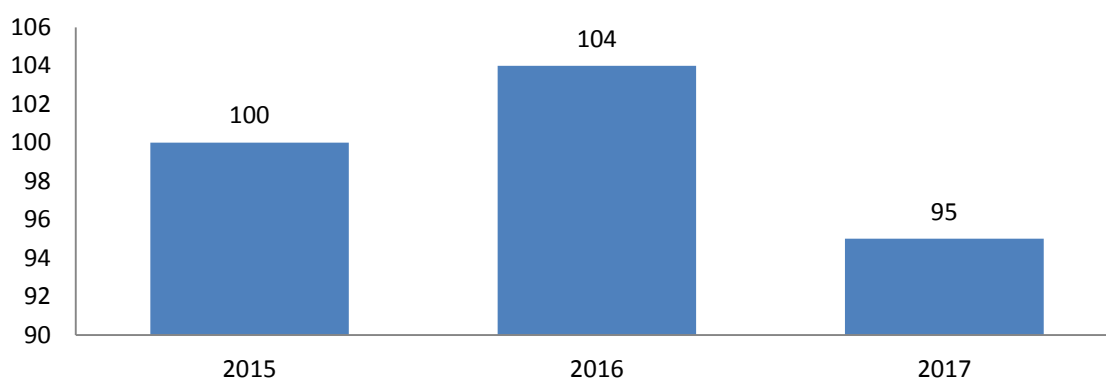


Рисунок 22 – Темп роста всех обращений в многофункциональный центр

Следует отметить, что зачастую обращения граждан и юридических лиц характеризуются незнанием порядка оформления правоустанавливающих документов на земельные участки. Отсутствие необходимой информации на сайте Управления имуществом и Администрации Челябинска, в конечном итоге создает немалую нагрузку на работников Управления имуществом, снижая эффективность их деятельности. Оформление земельных отношений, требует

предоставления большого количества документов, а информации о требуемых документах для совершения той или иной операции, связанной с землей, на сайте нет.

Данные таблицы 11 наглядно показывают, что темп роста обращений по вопросам земельных отношений в целом имеет отрицательную динамику, но только в 2017 году. Анализ динамики показывает существенную нагрузку на работу МФЦ и Управления имуществом и земельными отношениями, от этого зависит соотношение принятых заявок и положительных решений (см. рис.23):



Рисунок 23 – Соотношение принятых положительных решений и заявок по земельным вопросам

На рисунке 24 представлены данные о средней продолжительности периода с даты подачи заявки на предоставление земельного участка для строительства до даты принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов).

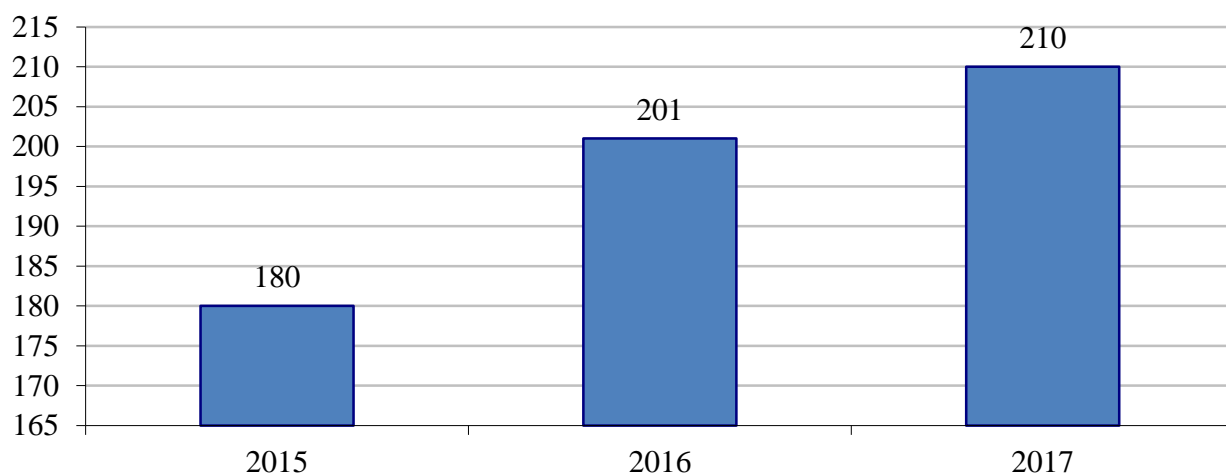


Рисунок 24 – Средняя продолжительность периода с даты подачи заявки на предоставление земельного участка для строительства до даты принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства или подписания протокола о результатах торгов (в днях)

Из рисунка 24 видно, что произошло увеличение средней продолжительности периода с даты подачи заявки на предоставление земельного участка для строительства до даты принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) с 180 дней до 210 дней в 2017 году. Возможно много бюрократической и бумажной волокиты в органах управления земельными ресурсами.

Сегодня уровень развития институтов, в том числе государства, обеспечивающих использование, оборот и защиту земельной собственности, исключает возможность качественного обслуживания крупного сегмента частной собственности.

Вместе с тем и уровень управления государственной земельной собственностью крайне низок. Совершенно очевидно, что такие сегменты земельного рынка, как земельные участки для индивидуального жилищного

строительства и дачные объединения граждан, практически не развиты. Препятствиями здесь являются:

- 1) неэффективные и сложные механизмы их предоставления;
- 2) неразвитость инфраструктуры, высокие издержки подведения коммуникаций; получения разрешений на строительство и принятие объектов госкомиссией;
- 3) региональная земельная политика в области индивидуального жилищного строительства и создания дачных объединений граждан (созданы только в 56 субъектах РФ);
- 4) отсутствие права регистрации по месту жительства в дачных жилых строениях и домах;
- 5) ограничение строительства капитальных строений в огороднических объединениях и другие неоправданные запреты при использовании земельных участков.

Анализ состояния управления земельными ресурсами в г. Челябинске показал, что неэффективность использования такого мощного ресурса как земля, как в качестве основополагающего фактора территориального развития – об этом свидетельствуют: большая доля неосвоенных в городе земель, так и в качестве ресурса, обеспечивающего налоговые и неналоговые поступления в бюджет муниципального образования - в связи с наличием недоимок по уплате земельного налога.

Итак, большую часть в структуре неналоговых доходов занимают поступления от использования остального имущества (от сдачи в аренду недвижимого имущества, от приватизации и продажи имущества, находящегося в муниципальной собственности, от деятельности муниципальных унитарных предприятий). Однако, доходы от сдачи в аренду земельных участков, чей удельный вес составил 22,4% в 2016г., доходы от продажи земельных участков - удельный вес 17,4%, являются также основными источниками пополнения казны, что подчеркивает важность эффективного управления землей в поселении.

Темпы прироста доходов от продажи земель были выше, чем от сдачи в аренду. Увеличение доходов от использования земель обусловлены с увеличением спроса на землю под гражданское и промышленное строительство, все это положительно отразилось на доходах бюджета. Соответственно возрастают и поступления в бюджет земельного налога.

Организация службы «одного окна» (или МФЦ) в Администрации, несомненно, создала условия для получения государственных и муниципальных услуг для физических и юридических лиц на более доступном уровне. Рассмотрим динамику обращений в таблице 11:

Таблица 12 – Темпы прироста обращений граждан и юридических лиц в МФЦ, %

Показатели	2015год	2016год	2017 год
Всего обращений	100	-56,1	-33,1
В том числе по вопросам земельных отношений	100	-49,5	-18,9
Доля обращений по вопросам земельных отношений	100	15,2	21,4

Из таблицы 12 видно, что темп роста (снижения) обращений по вопросам земельных отношений в целом имеет отрицательную динамику, тем не менее, темпы прироста в 2017г. по сравнению с 2015 г. увеличились.

А доля обращений по вопросам земельных отношений в общем объеме обращений к администрации увеличилась с 45,4% до 55,1%.

Увеличение количества обращений увеличивает нагрузку на работников Управления имущества и МФЦ Администрации.

Для определения имеющихся проблем в управлении земельными ресурсами Города Челябинск проведем SWOT-анализ и найдем пути их решения (таблица 13).

Таблица 13 – SWOT-анализ оценки современного состояния управления земельными ресурсами

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> - наличие системы управления земельными ресурсами, стратегии и политики органа, ее реализующего; - рост доходов от аренды участков; - рост доходов от продажи земельных участков; - рост собираемого земельного налога в бюджет города; 	<ul style="list-style-type: none"> - замедление в 2017 году доходов от аренды и продажи земельных участков; - слабая организация работы МФЦ по земельным вопросам; - рост сроков рассмотрения вопросов, связанных с выделением земельных участков, отчего возникают потери бюджетных средств и снижается инвестиционная активность; - сложности обратной связи потенциальных инвесторов, арендаторов и покупателей и органа власти; - наличие ошибок в кадастрах и неполная оценка земельных ресурсов по кадастровой стоимости.
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none"> - рост инвестиционной привлекательности для промышленной и жилищной застройки; - наличие региональных проектов по развитию транспортных коммуникаций, проходящих через муниципальные земли города. 	<ul style="list-style-type: none"> - замедление экономического развития и инвестиционной активности; - рост числа нарушений земельного законодательства; - нехватка специалистов в области землеустройства.

По результатам анализа можно оценить проблемы, касающиеся управления земельными ресурсами города Челябинск:

1) проблемой является слабая организация работы по земельным вопросам в Управлении имущества и земельных отношений г. Челябинска, что связано и со

слабой кадровой базой, и с медленной обработкой заявок, и с проблемами обратной связи;

2) проблемой является отсутствие полной информации для инвесторов, что в условиях спада экономики может быть причиной недостаточного интереса их к покупке и аренде земли в г. Челябинске, то есть проблема заключается в недостаточно эффективной организации передачи земельных участков в аренду или в собственность;

3) проблемой является недостаточная или ошибочная кадастровая оценка ряда земельных объектов муниципального образования г. Челябинска, требующая корректировки;

4) проблемой является недостаточный контроль за использованием земельных ресурсов.

Итак средний уровень кадастровой стоимости самый высокий у населенных пунктов и составляет 2061,28 рублей. Так же есть исключения при которых кадастровая стоимость меняется на 10, 15, 20, 30 и 60%.

Земельный участок можно приобрести бесплатно, по итогам на 2017 год бесплатное предоставление земель составило 33 участка, из них 26 многодетным семьям и 7 молодым семьям, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В бюджет города от налога на землю в 2017 году поступило 45,13 миллионов рублей. Арендная плата на земельные участки в городе Челябинске рассчитывается по коэффициентам учитывающим: разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в реестре; особенности территориального расположения земель; категории арендаторов. И получить земельный участок в аренду можно как на торгах так и без них.

В многофункциональный центр города Челябинска, за 2017 год поступило 3981 обращение.

3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ

3.1 Основные направления совершенствования управления земельными ресурсами территории

Проанализировав систему управления земельными ресурсами Челябинской области, были выявлены следующие проблемные моменты:

- 1) отсутствует качественный мониторинг земель;
- 2) при анализе земель сельскохозяйственного назначения наблюдается факт использования земель не по назначению.

Основные направления по совершенствованию управления земельными ресурсами представим на рисунке 25:

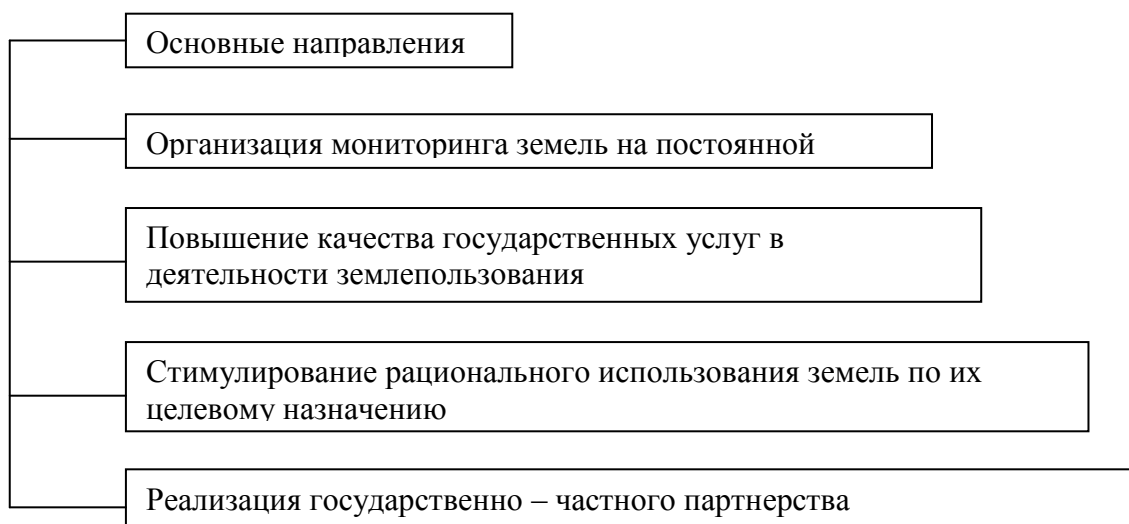


Рисунок 25 – Направления совершенствования управления земельными ресурсами

Одной из важных рекомендаций для совершенствования процесса управления земельными ресурсами Челябинской области должна стать организация мониторинга земель на постоянной основе. Необходимо стабилизировать финансирование для данного мероприятия. Мониторинг земель на территории области будет осуществляться в виде комплекса организационных мероприятий и технологических процедур, которые включают в себя своевременное получение достоверной и актуальной исходной информации о состоянии и использовании

земель, её обработку, а также подготовку производной от исходной информации для пользователей.

В результате ведения мониторинга земель вся полученная информация должна будет использоваться в процессе государственного управления земельными ресурсами. С целью эффективного управления землями, собранная информация должна поддерживаться на актуальном уровне. В дальнейшем, проведение мониторинга земельных участков позволит выявить законность использования земель и сведений, указанных в правоустанавливающих документах на земельные участки (в том числе земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственного использования). Указанные действия помогут выявить незаконно используемые, неиспользуемые и используемые не по назначению земельные участки. Для достижения этих целей необходимо также привлечь население, разместив на web-сайте форму подачи заявления об имеющихся фактах нарушения использования земель.

Так же для устранения проблемы, использования земель не по назначению, необходимо усилить систему работы органов, направленных на контроль за соблюдением земельного законодательства, требования использования и охраны земель.

Нужно повысить инвестиционную привлекательность и эффективность 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.

Немаловажным будет установление единого размера 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 7,25%. Данное решение будет стимулировать недобросовестных арендаторов своевременно вносить платежи от использования земельных участков в городскую казну.

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.

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 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.

3.2 Совершенствование деятельности комиссии по пересмотру кадастровой стоимости в системе реализации муниципальной земельной политики в городе Челябинске

В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Челябинску работает комиссия по оспариванию

кадастровой стоимости, в состав которой входит комитет земельных и имущественных отношений.

Владельцы недвижимости, несогласные с установленным размером их кадастровой стоимости, нередко задаются вопросом, как добиться его уменьшения. Пути два – обращение в суд или в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Челябинску (Комиссия). Причем законодательством установлено, что физические лица в этих целях могут по желанию обращаться напрямую в суд, в то время как для юридических лиц предварительное обращение в Комиссию является обязательным.

За три года работы постоянно действующей при Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости, в период с 2015 года по 2017 год, в нее поступило 3408 заявлений в отношении. Наибольшее их количество пришлось на 2016 год, когда было принято 2098 заявлений. В сравнении с 2015 годом 549 заявлений и в 2017 году 761 заявление. Представим это в таблице 14.

Таблица 14 – Количество обращений в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости

	2015	2016	2017	Итого
Количество обращений	549	2098	761	3408

На рисунке 26 рассмотрим темп роста обращений в процентах.

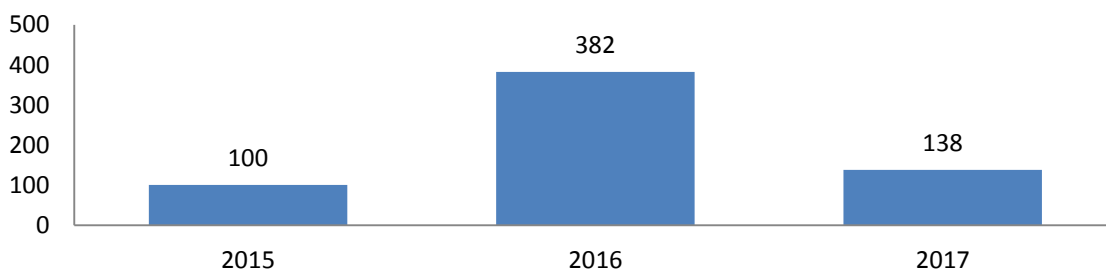


Рисунок 26 - Темп роста обращений в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости в городе Челябинске

Рост был связан, прежде всего, с тем, что в Комиссию стали активно обращаться для оспаривания государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

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

На рисунке 27 рассмотрим порядок рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости.

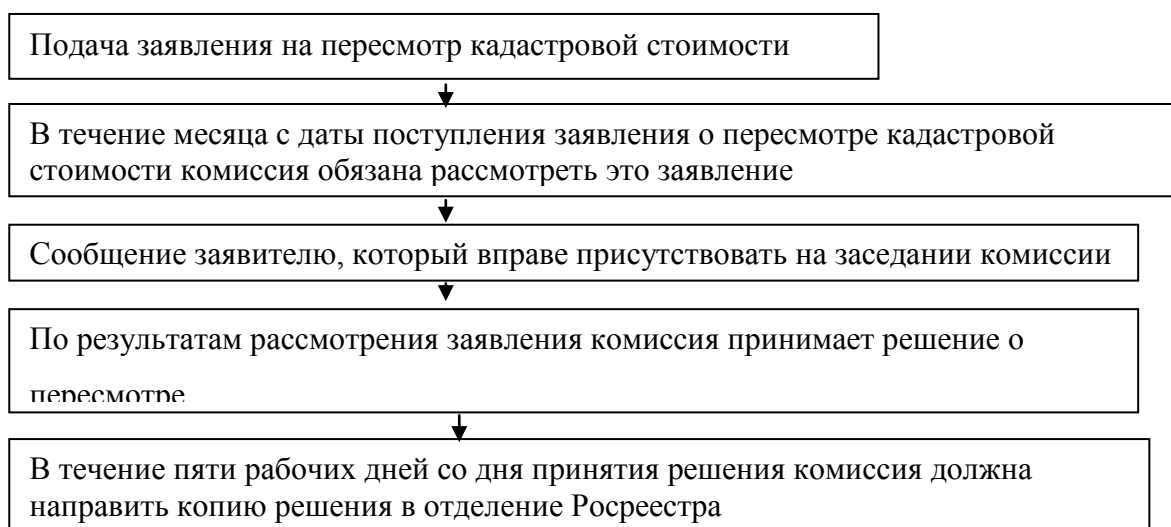


Рисунок 27 – Порядок рассмотрения о пересмотре кадастровой стоимости

Если кадастровая стоимость объекта недвижимости была изменена по решению комиссии или суда, то для исчисления налога на имущество сведения о новой кадастровой стоимости применяются, по общему правилу, с 1 января года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в единый государственный реестр кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Итак, недостатком такой модели организации работы комиссии, является затрата времени собственника земли на административные процедуры.

Так же немаловажным недостатком выступает, потеря денежных средств в связи с оплатой услуг оценщика.

В настоящий момент оценщики, в среднем получают 0,6% от оценки стоимости.

Возьмем данные о средней кадастровой стоимости земель населенных пунктов и рассчитаем среднюю стоимость услуг оценщиков, умножив количество обращений о пересмотре кадастровой стоимости на среднюю кадастровую стоимость земель и на процент от оценки кадастровой стоимости, представим это в таблице 15.

Таблица 15 – Средняя стоимость услуг оценщиков

	2015	2016	2017
Земли населенных пунктов	678985	2594739	941180

На рисунке 28 рассмотрим темп роста стоимости услуг оценщиков земельных участков в городе Челябинске.

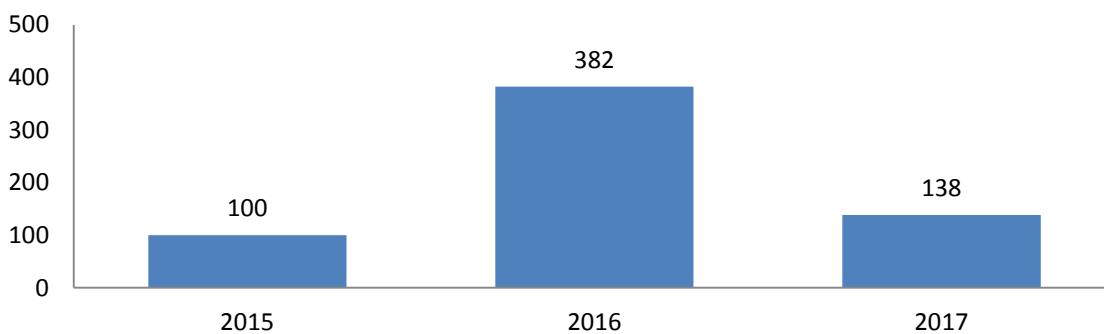


Рисунок 28 – Темп роста стоимости услуг оценщиков земельных участков

Такой резкий скачок связан с количеством обращений в частные компании по оценке кадастровой стоимости.

Улучшить данную систему можно с помощью усовершенствованной моделью работы по оспариванию кадастровой стоимости.

Одной из преимуществ данной модели является, бесплатной предоставление для заявителя услуги по пересмотру кадастровой стоимости. Таким образом возникнет вытеснение частных фирм по оценке недвижимости, и гражданам не нужно переплачивать за административные процедуры.

Так же произойдет сокращение затрат времени на административные процедуры.

Рассмотрим порядок проведения оспаривания кадастровой стоимости усовершенствованной модели (см. рис., 29)

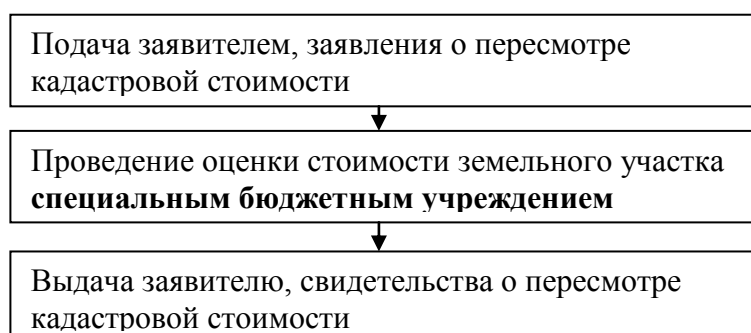


Рисунок 29 – Создание специального бюджетного учреждения как особого института в системе пересмотра кадастровой стоимости земли

Итак, данная программа по усовершенствованию организации работы комиссии по оспариванию кадастровой стоимости приведет к сокращению затрат времени граждан на административные процедуры, а так же обеспечит бесплатный для заявителя пересмотр кадастровой стоимости земли.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление земельными ресурсами можно определить как осуществляемую посредством права (юридических средств) деятельность исполнительных органов государства и местного самоуправления (а в широком смысле – всех государственных и муниципальных органов), направленную на упорядочение общественных отношений, объектом которых выступают земельные ресурсы, в целях обеспечения устойчивого порядка их использования и охраны, необходимого для поддержания баланса частных и публичных интересов в обществе и эволюционного развития всех сфер человеческой жизнедеятельности

Главным образом земельные ресурсы делятся на: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Инструментами управления земельными ресурсами являются; кадастр; реестр; арендная плата; земельный налог.

Из анализа структуры земель города Челябинска было выделено, что границы города Челябинска на 2017 год составляют 35730га, из них большую часть составляют земли жилой и общественной застройки 26145га. Земли особо охраняемых территорий не менялись более трех лет и составляли 2 га. В целом прирост земель в 2017 году составил 0,2%.

Из анализа инструментов по управлению земельными ресурсами видно что, средний уровень кадастровой стоимости самый высокий у населенных пунктов и составляет 2061,28р. Так же есть исключения при которых кадастровая стоимость меняется на 10, 15, 20, 30 и 60%.

Земельный участок можно приобрести бесплатно, по итогам на 2017 год бесплатное предоставление земель составило 33 участка, из них 26 многодетным семьям и 7 молодым семьям, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В бюджет города от налога на землю в 2017 году поступило 45,13 миллионов рублей. Арендная плата на земельные участки в городе Челябинске рассчитывается по коэффициентам учитывающим: разрешенное использование

земельного участка согласно сведениям, содержащимся в реестре; особенности территориального расположения земель; категории арендаторов. И получить земельный участок в аренду можно как на торгах так и без них.

В многофункциональный центр города Челябинска, за 2017 год поступило 3981 обращение.

Реализация предлагаемых мероприятий будет способствовать эффективности использования земельных ресурсов.

Таким образом новая модель обеспечивает сокращения потерь денежных средств и времени

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бюджетный Кодекс Российской Федерации.
2. Данные из Регионального доклада «О состоянии и использовании земель в Челябинской области в 2014 году» Управления Росреестра по Челябинской области.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
6. 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 – ЗО (в ред. от 26.02.2015).
7. Постановление Правительства РФ от 12.08.2002 г. № 585 «Об утверждении положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и положения об организации находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе».
8. Постановление Правительства РФ от 22.07.2002 г. № 549 «Об утверждении положений об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены».
9. Бабенко, Р.В. Решение проблемы несовпадения кадастровой и рыночной стоимости / Р.В. Бабенко // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 4. – С. 49–55.
10. Беликов, П.П., А.А. Гребенникова, С.Ю. Зюзин, М.М. Мокеев, С.Ю.

- Наумов, В.А. Свищева, С.А. Шишелова. Комментарий к Федеральному закону от 06.10.2015 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
11. Васильев, А.А. Словарь понятий и терминов муниципального управления. - Н. Новгород: Сфера, 2014. – 330 с.
 12. Голикова, Т. А. К разработке концепции и программы долгосрочного социально-экономического развития России. // Проблемы современной экономики, № 1 (25), 2014.
 13. Карташова, Ю.А. Комментарий к Федеральному закону от 21.12.2014 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».
 14. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю России: учебное пособие / О. И. Крассов. – Москва: Юрист, 2011. – 317 с.
 15. Кухтин, П. В. Основы государственного и муниципального управления недвижимостью / П. В. Кухтин, А. А. Левов. М., 2015.
 16. Куцури, Г.Н. Управление неналоговыми доходами муниципального образования. // Управление экономическими системами, (38), 2/2016.
 17. Половинкин, П. В. Основы управления государственной собственностью в России: проблемы теории и практики: учебник / П. В. Половинкин. – Москва: Экономика, 2014. – 356 с.
 18. Пригожин, В.Л. Совершенствование системы управления муниципальной недвижимостью//Известия ИГЭА, № 2 (64), 2014.
 19. Система муниципального управления: Учебник для вузов. / Под редакцией В. Б. Зотова. / – СПб.: Лидер, 2015. – 493 с: ил. – (Серия «Учебник для вузов»).
 20. Управление государственной и муниципальной собственностью : учеб. пособие / Т.Ю. Лушникова. Челябинск : Челяб. гос. ун-т, 2016.
 21. Утюшева, Л.Д. Малый бизнес в условиях модернизации местного самоуправления // Российское предпринимательство. 2015. № 6.
 22. Трифонов, А.В. Некоторые проблемы налогообложения и кадастровой

- оценки недвижимости / А.В. Трифионов // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 10. – С. 11–17.
23. Шугрина, Е.С. Муниципальная власть: понятие, содержание: учебник / Е.С. Шугрина. – Новосибирск: Центр, 2014. – 200 с.
24. Городской Информационный справочник «Яндекс. Карты». – <https://maps.yandex.ru/56/chelyabinsk/>
25. Информационный портал Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ. – <https://rosreestr.ru/site/>
26. Министерство экономического развития Челябинской области. – <http://www.econom-chelreg.ru>
27. Официальный сайт Администрации города Челябинска [Электронный ресурс] - <https://cheladmin.ru>
28. Официальный сайт Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска [Электронный ресурс] - <https://kuizo.ru/o-komitete/>
29. Положение о Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска – <http://kuizo.ru/reglam1.doc>
30. Публичная кадастровая карта. – <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>