

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ 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»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н., профессор

_____/ В.С. Антонюк /

« ____ » _____ 2020 г.

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

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.03.04.2020.664.ВКР

Руководитель, доцент каф.ЭТГМУ

_____/ А.Ж. Телюбаева /

« ____ » _____ 2020 г.

Автор

студент группы ВШЭУ – 539

_____/ М.Р. Ямалитдинова /

« ____ » _____ 2020 г.

Нормоконтролер, доцент каф. ЭТГМУ

_____/ М.В. Никифорова /

« ____ » _____ 2020 г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Ямалитдинова М. Р. Совершенствование управления земельными ресурсами муниципального образования (на примере г. Челябинска) – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ – 539, 60 с., 17 ил., 9 табл., библиогр. список – 25 наим., 13 л. плакатов ф. А4.

Объектом дипломной работы является Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска.

Цель дипломной работы – разработать рекомендации по совершенствованию управления земельными ресурсами муниципального образования на примере г. Челябинска.

В дипломном проекте исследованы теоретические основы теоретические аспекты реализации государственной политики в сфере совершенствования управления земельными ресурсами муниципального образования, проанализирована практика реализации государственной политики, разработаны меры по совершенствованию реализации государственной политики по управлению земельным имуществом.

Результаты дипломного проекта имеют практическую значимость и могут применяться для совершенствования государственной политики в сфере управления земельным имуществом в Челябинской области.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	9
1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.	
1.1 Сущность и направления государственной политики в совершенствовании управления земельными ресурсами муниципального образования.	11
1.2 Условия, инструменты и факторы развития государственного управления земельными ресурсами муниципального образования.....	16
1.3 Обзор существующих методик оценки состояния и динамики управления земельными ресурсами муниципального образования.....	23
1.4 Систематизация основных показателей состояния и оценки результатов управления земельными ресурсами муниципального образования.....	30
2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА.	
2.1 Оценка результатов управления земельными ресурсами городского округа на примере Челябинского городского округа.....	34
2.2 Анализ управления земельными ресурсами муниципального образования города Челябинска.....	38
3 НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	
3.1 Идентификация проблем управления земельными ресурсами муниципального образования на примере города Челябинск.....	49
3.2 Предложения по совершенствованию управления земельными ресурсами муниципального образования на примере города Челябинск.....	50

ЗАКЛЮЧЕНИЕ	55
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	57

ВВЕДЕНИЕ

Управление земельными ресурсами является одним из важных и проблемных аспектов деятельности управления муниципальным образованием, его функционирование осложнено имущественными, управленческими, экономическими, организационными, финансовыми, экологическими и другими проблемами. В современной системе управления муниципальным образованием сегодня важны как организационный характер и механизм управления земельными ресурсами, так и аспекты которые касаются качества процесса организации этого процесса.

Для развития механизма управления земельными ресурсами городского округа и его функционирования в настоящее время необходимо решить вопросы, которые связанные с оценкой эффективности этого процесса управления, для того, чтобы выработать мероприятия для улучшения качества управления в этой сфере. Поэтому необходимость практического опыта и прикладных аспектов управления земельными ресурсами городского округа являются широко обсуждаемым и актуальными в современных условиях.

Цель работы – анализ практического опыта и прикладных аспектов управления земельными ресурсами городского округа на примере города Челябинска.

Задачи работы:

- 1) обобщить статистические данные и информационные ресурсы для оценки управления земельными ресурсами городского округа на примере Челябинского городского округа;
- 2) провести апробацию методики оценки управления земельными ресурсами городского округа;
- 3) дать оценку результатов управления земельными ресурсами городского округа на примере Челябинского городского округа;

4) провести анализ практики управления и прикладного опыта по повышению результатов управления земельными ресурсами городского округа и снижению ограничений развития.

Объектом исследования является деятельность по управлению земельными ресурсами городского округа. Предмет исследования – управление земельными ресурсами Челябинского городского округа.

В ходе обзора выбраны конкретные методы исследования: теоретические и эмпирические, в том числе исторический анализ проблемы; метод обобщения; метод аналогий; метод систематизации; изучение материалов по теме исследования, а также нормативных документов.

Для проведения исследования рассмотрены работы: С.Ф. Афанасьева, Г.В. Буланова, Е.А. Галиновская, Р.В. Жданова, Н.В. Комов, С.А. Тимонина и др.; нормативно-правовых актов в области управления земельными ресурсами; интернет ресурсы, в том числе официальных сайтов г. Челябинска и Челябинской области.

1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

1.1 Сущность и направления государственной политики в совершенствовании управления земельными ресурсами муниципального образования

Государственное управление земельными ресурсами – это воздействие государства на формирование и развитие земельных отношений организационно-правовыми и экономическими методами в целях упорядочения использования земельных ресурсов, их сохранения, преобразования, повышения эффективности использования. Вопросы управления земельными ресурсами следует рассматривать с двух позиций: как управление земельными ресурсами; как регулирование земельных отношений. Эти два направления взаимосвязаны и взаимообусловлены. Общие принципы управления, формирующие и определяющие процесс управления земельными ресурсами в целом, представлены на рисунке 1 [6].

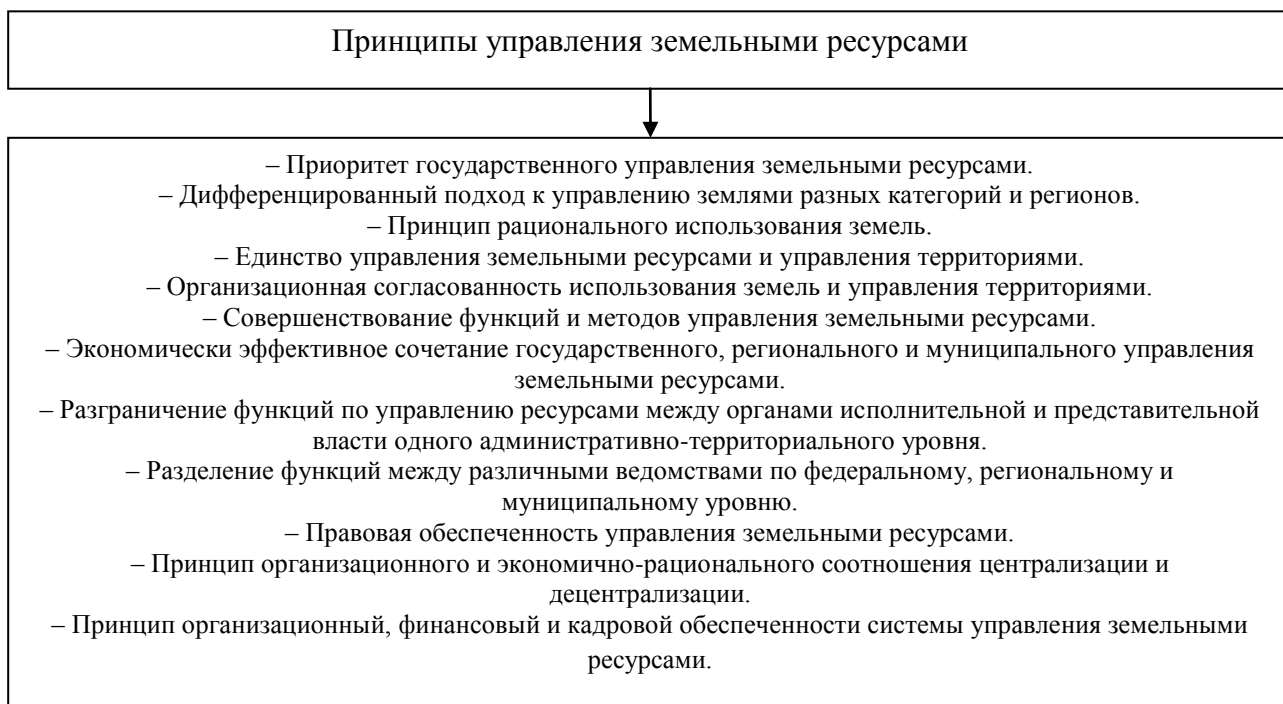


Рисунок 1 – Общие принципы управления земельными ресурсами

Отметим, что земли, находящиеся в пределах РФ, составляют земельный фонд страны, являющийся важнейшей составной частью национального богатства и окружающей среды. Для земельных ресурсов, входящих в систему национального богатства и являющихся экономическим активом, характерны признаки прочих составных частей национального богатства:

- в их отношении институциональные единицы осуществляют права собственности: индивидуально или коллективно;
- собственники этого актива получают экономическую выгоду в результате владения ими или использования их в течение определенного времени.

В современной России, с учетом проведенной в начале 1990-х годов земельной реформы и приватизации, сформированы институциональные условия для вовлечения земель в хозяйственный оборот с целью демонополизации государственной собственности на землю. В соответствии с действующим законодательством РФ земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. На основе права частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований.

Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности, как РФ, так и ее субъектов, в том числе городских округов. Земельные ресурсы, принадлежащие по праву собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью [12, с. 24].

Государственное землеустройство, как и любая другая ветвь власти, имеет свои особенности. Среди всех природных ресурсов земля является одной из самых важных. Этот природный ресурс объявлен ст. 11 Конституции РФ [1] имуществом каждого края. Признание земли как таковой накладывает на землевладельцев, землепользователей, землевладельцев особый отпечаток, когда их поведение при реализации всех основных полномочий, составляющих

содержание прав участников земельных отношений, серьезно ограничивается в интересах всего общества, отдельных социальных групп.

Установление соответствующих ограничений на поведение участников земельных отношений путем государственного регулирования или государственного вмешательства, в том числе в отношениях частной собственности на землю [7, с. 39].

Рынок земли отличается от других товаров. Это связано с тем, что земельные участки как товар нельзя стандартизировать, то есть покупать или продавать по заранее установленным образцам, так как стоимость проданных и приобретенных земель как объект товарных отношений влияют: местоположение земельного участка, качественные природные и другие характеристики, цели и ряд других показателей.

Все это определяет сложную функциональную и организационную структуру земельного рынка, где помимо основных участников рынка-продавца и покупателя, существует большое количество посредников в лице банковских структур, фондовых учреждений, земельных агентов (брокеров), землеустроителей, оценщиков земли, ипотечных кредиторов, инвесторов, страховщиков, юристов и так далее.

Особая роль земельных ресурсов в социально-экономическом развитии городских округов обуславливает необходимость государственного регулирования земельно-имущественных отношений и применения, специальных организационно-экономических методов управления земельными ресурсами [14, с. 214].

В целом, государственное управление земельными ресурсами является частью государственного управления. Это связано с объективной необходимостью обеспечения эксплуатации земель как основного факта существования государства. Правовой основой в этой сфере является сфера территориального господства государства. Начальным этапом формирования современного земельного законодательства можно назвать земельную реформу, основной целью

которой являлось закрепление института права частной собственности и введение его в гражданский оборот, осуществление приватизации земли. Земельная реформа явилась результатом осознания того, что землепользование не может регулироваться только административными средствами [7, с. 39].

Традиционно считается, что функции управления земельными ресурсами – это основные направления управленческой деятельности в сфере охраны и использования земельного фонда. Функции управления земельными ресурсами государство определяет и конкретизирует в соответствующих правовых нормах. Обычно выделяются общие и наиболее значимые функции государственного управления земельными ресурсами, рассмотрим их на рисунке 2 [17, с. 114].

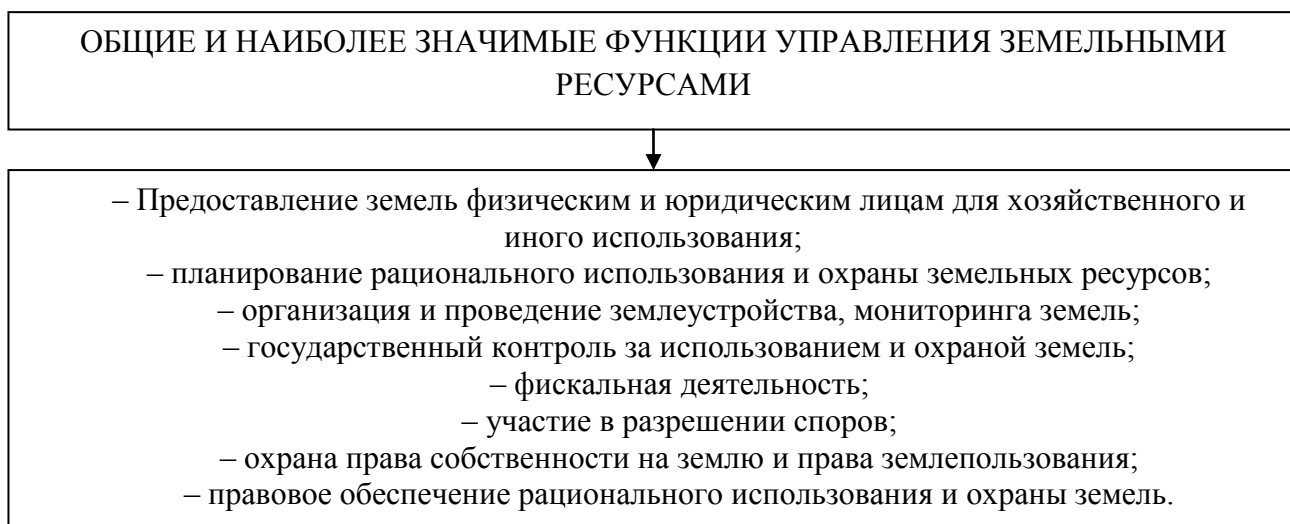


Рисунок 2 – Общие и ключевые функции государственного управления земельными ресурсами

Основная цель управления земельными ресурсами – обеспечить удовлетворение потребностей общества на основе использования свойств земли. Цель отражает перспективное состояние земельных ресурсов и процесс их использования. Основная цель достигается путем постановки частных целей управления земельными ресурсами, таких, как рациональное, эффективное использование и охрана земель. Эти цели обеспечивают охрану прав государства, муниципальных образований, юридических лиц и граждан на землю,

воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды, создание условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование и развитие земельного рынка [18, с. 81].

В области государственного управления земельными ресурсами выделяют виды регулирования, представленные на рисунке 3 [11, с. 236].

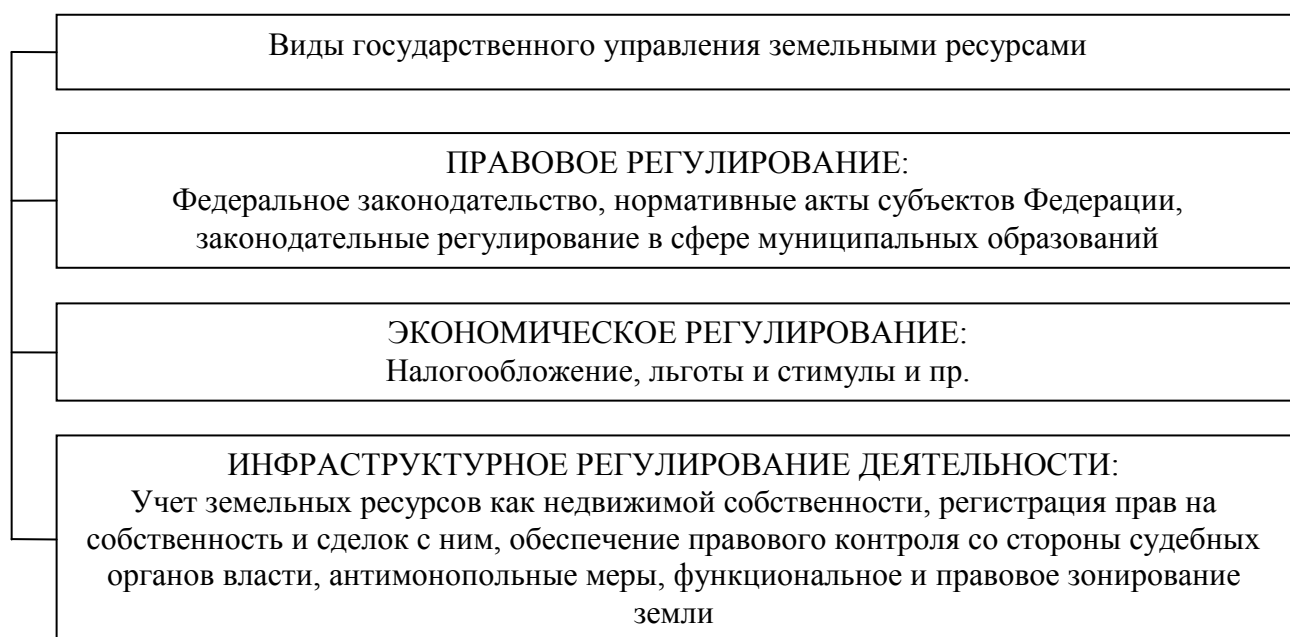


Рисунок 3 – Виды государственного управления земельными ресурсами

Одним из важнейших направлений государственной политики на рынке земли и организации деятельности государственных управленческих структур в сфере управления земельными ресурсами является сохранение фонда земель сельскохозяйственного назначения, направленное на обеспечение максимально эффективного функционирования большого числа различных по площади хозяйств и на недопущение чрезмерной концентрации земельной собственности в одних руках [11, с. 238].

Введенная процедура изъятия земельных участков для муниципальных и государственных нужд значительно расширила полномочия органов местного самоуправления, так значительная часть предоставленных земельных участков не используется, либо используется не в соответствии с их категорией и

разрешенным использованием. Такая процедура дает возможность предоставлять изъятые земельные участки иным лицам, имеющим намерение осуществить какой-либо вид деятельности на них, а органу местного самоуправления – увеличить поступления в бюджет [19, с. 500].

Таким образом, государственное управление земельными ресурсами – это воздействие государства на формирование и развитие земельных отношений организационно-правовыми и экономическими методами в целях упорядочения использования земельных ресурсов, их сохранения, преобразования, повышения эффективности использования. Основная цель управления земельными ресурсами – обеспечить удовлетворение потребностей общества на основе использования свойств земли. Функции управления земельными ресурсами – это основные направления управленческой деятельности в сфере охраны и использования земельного фонда. Виды государственного управления земельными ресурсами: правовое, экономическое и инфраструктурное регулирование.

1.2 Условия, инструменты и факторы развития государственного управления земельными ресурсами городского округа.

Выделяют базовые условия управления земельными ресурсами как системой, представленные на рисунке 4 [12, с. 32].

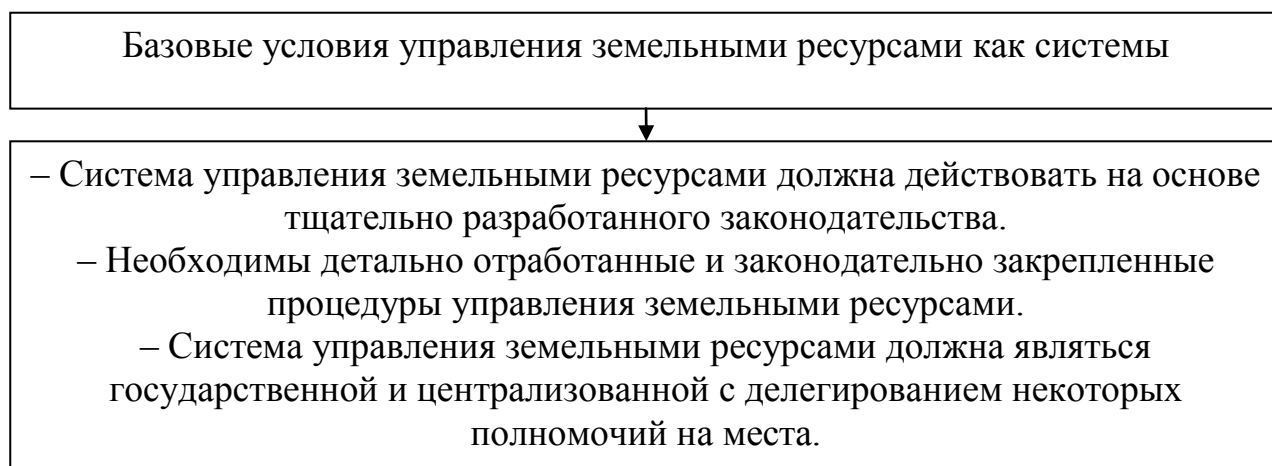


Рисунок 4 – Базовые условия управления земельными ресурсами как системой

Методы и механизмы управления земельными ресурсами в городском округе включают в себя следующие формы:

- контроль со стороны органов местного самоуправления за использованием земли в соответствии с их целевым назначением, категорией и разрешенным использованием;
- исключение самовольного использования земель без платы за такое использование;
- рациональное распределение земель между хозяйствующими субъектами;
- своевременное изъятие земельных участков ввиду их неиспользования, либо ненадлежащего использования;
- взимание платы за пользование земельными участками в виде земельного налога, либо арендной платы согласно нормам действующего законодательства;
- осуществление муниципального земельного контроля и по результатам такого контроля привлечение лиц к административной ответственности за использование земельных участков без оформления правоустанавливающих документов, либо использование земель не в соответствии с их целевым назначением [19, с. 499].

Государство имеет абсолютные права и ответственность в области контроля за использованием земли в интересах общественного благосостояния и сохранения целостности природных ресурсов. Через выработку и реализацию законодательных и регулирующих норм, которые могут быть дополнены или ужесточены муниципалитетами, государство воздействует на правообладателей на земельном рынке. Такое косвенное государственное регулирование является составной частью стратегии территориального развития, направленной на создание зон роста, эффективное развитие небольших и средних городов, депрессивных регионов, а также на содействие программам освоения земель. В рамках реализации подобных стратегий развития территорий используются и такие меры косвенного регулирования, как льготное кредитование и

налогообложение, субсидирование цен на услуги городской инфраструктуры и т.д. [10, с. 16]

Рядом авторов выделяются два метода (подхода) к формированию государственного управления земельными ресурсами – административный и экономический, рассмотрим их на рисунке 5 [5–6, 11, 20].

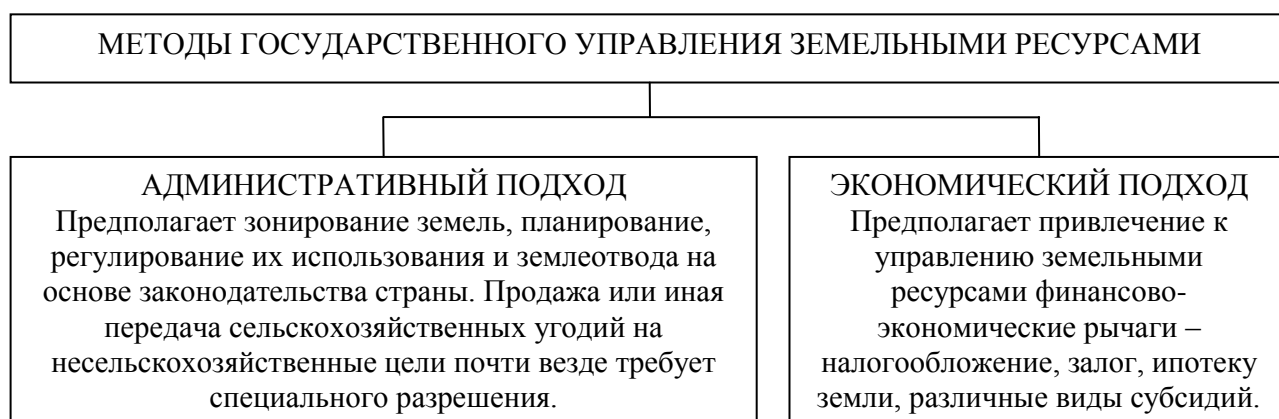


Рисунок 5 – Методы государственного управления земельными ресурсами

Важнейшим инструментом управления земельными ресурсами является законодательство в области налогообложения. Налоговая политика в данной сфере направлена на повышение эффективности сельскохозяйственного производства, активно используя предоставление льгот для землепользователей, занимающимся данным видом производства и другие методы и приемы [6, с. 415].

Платность использования земли на территории РФ предусмотрена Земельным кодексом и составляет экономическую основу управления земельными ресурсами. Налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом. Иные хозяйствующие субъекты и физические лица обязаны вносить арендную плату за использование земли, за исключением случаев, предусмотренных законодательством [2].

В настоящее время Земельный кодекс РФ содержит полный перечень полномочий органов местного самоуправления для обеспечения надлежащего контроля и повышения основного объема финансовых поступлений от использования земель в границах муниципальных образований. Орган местного самоуправления уполномочен распоряжаться земельными участками не только, являющихся объектом муниципальной собственности, но и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, что расширяет сферу возможностей муниципалитетов [19, с. 500].

Важным инструментом государственного регулирования деятельности по управлению земельными ресурсами городского округа и развития его территории является механизм государственно-частного партнерства (инвестиции капитала на арендованных землях в виде партнерских отношений частных предпринимателей с государственным сектором). Такая система объединяет энергию и таланты частных предпринимателей, и коллективный вклад общественного сектора. Но обеспечивается все это за счет формирования специальных государственных земельных фондов и государственных финансов за счет взимания земельной ренты в доход общества. Эти меры позволяют в рыночных условиях реализовать огромные возможности государства, за счет земельных активов решать на местах многие социальные проблемы [13, с. 11].

К инструментам государственного регулирования деятельности по управлению земельными ресурсами городского округа относят планы развития территорий и проекты землеустройства, как основных документов, определяющих целевое назначение и характер использования земли, имеющих открытый характер и подлежащих обязательному обнародованию и широкому обсуждению на стадии разработки предварительного проекта (плана) и его согласования. Это делается для того, чтобы учесть совокупность интересов государства, регионов, муниципалитетов и отдельных физических и юридических лиц в области развития землевладения и землепользования в перспективе, а также в целях появления возможных альтернативных вариантов организации рационального и

эффективного использования земель и их охраны, которые могут быть лучше предлагаемых проектировщиками [5, с. 197].

На уровне городских округов местными планами устанавливаются земли сельскохозяйственного назначения, которые в будущем должны быть изъяты в целях развития, для размещения инфраструктуры или включены в резервный фонд. Зонирование в городах рассматривается как организация эффективного управления городской недвижимостью. В сельской местности, зонирование используется для защиты сельскохозяйственных земель и устойчивого развития сельских территорий. На сельскохозяйственные земли составляются персональные проекты землеустройства. Эти проекты включают в себя рекомендации по организации рационального использования сельскохозяйственных земель [15].

К инструментам государственного регулирования деятельности по управлению земельными ресурсами городского округа относят муниципальные программы.

Например, в городе Челябинске в 2017 году была принята муниципальная программа «Управление земельными ресурсами и регулирование земельных отношений в городе Челябинске на 2015–2017 годы» [3]. В 2017 году принята следующая муниципальная программа «Управление земельными ресурсами и регулирование земельных отношений в городе Челябинске на 2018–2020 годы». Цель и задачи муниципальной программы рассмотрим на рисунке 6 [4].

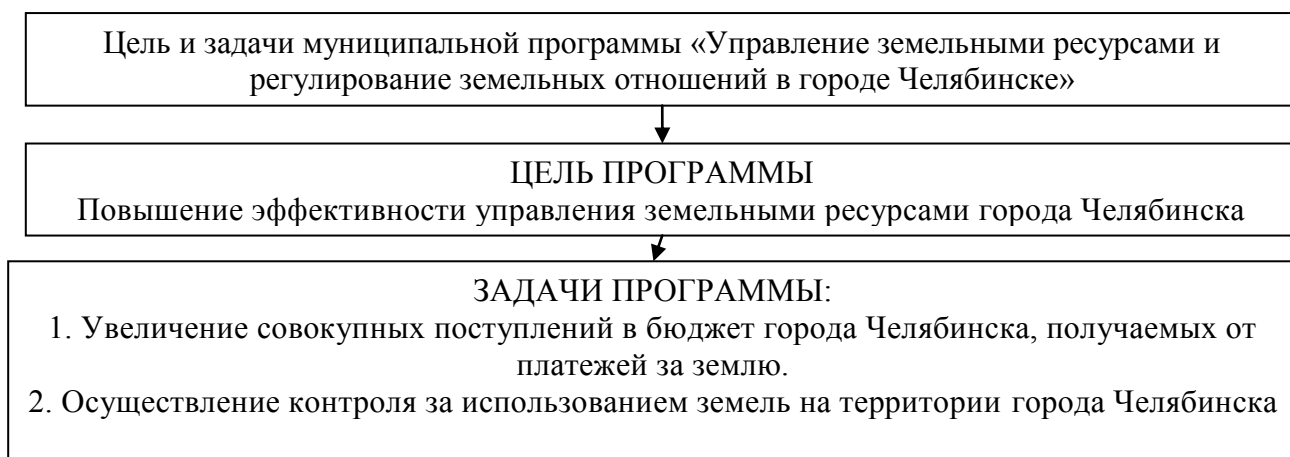


Рисунок 6 – Цель и задачи муниципальной программы

Общий объем финансирования Программы на 2018–2020 годы из средств бюджета города Челябинска на 2018–2020 годы составляет 35 223,84 тыс. рублей. Рассмотрим объем финансирования по годам реализации муниципальной программы представлен на рисунке 7 [4].

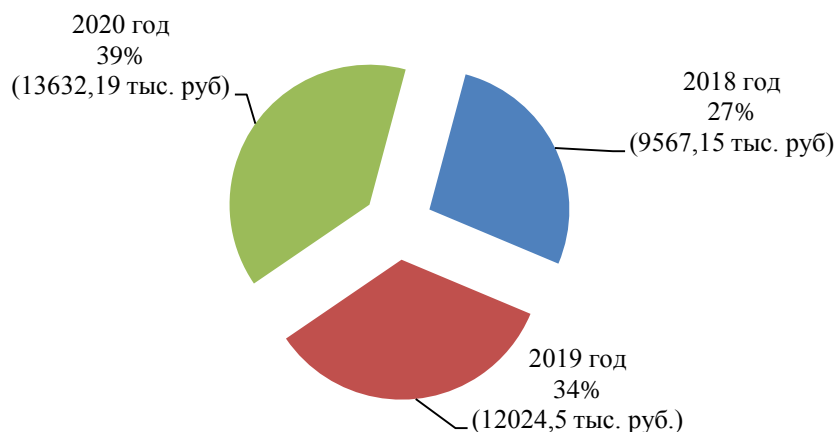


Рисунок 7 – Объем финансирования муниципальной программы

За все время своего существования каждое государство составляло свою схему управления земельным фондом, планировало охрану землепользования, разрабатывало мероприятия по повышению эффективности использования земельных ресурсов, проводило исследования в области экологии, права, экономики, землеустройства. Любые мероприятия, прежде всего, определяются климатом страны, составом почв, гидрографией и т.п.

На эффективное управление земельными ресурсами в пределах регионов, городских округов, сельских поселений, влияют факторы, представленных на рисунке 8 [18, с. 85].

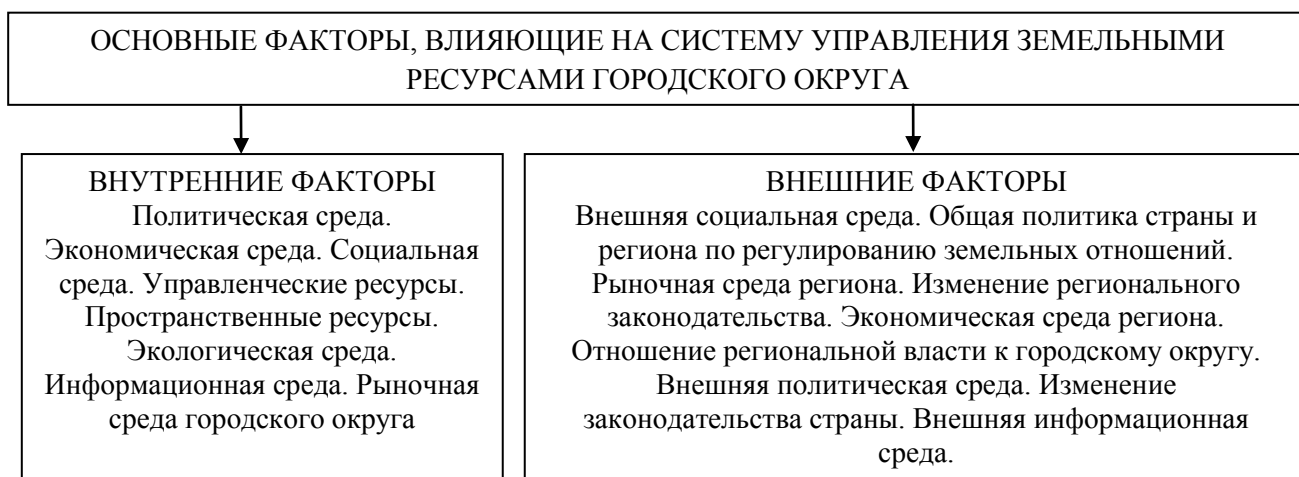


Рисунок 8 – Основные факторы, влияющие на систему управления земельными ресурсами городского округа

Таким образом, государство имеет абсолютные права и ответственность в области контроля за использованием земли в интересах общественного благосостояния и сохранения целостности природных ресурсов. Через выработку и реализацию законодательных и регулирующих норм, которые могут быть дополнены или ужесточены муниципалитетами, государство воздействует на правообладателей на земельном рынке. К инструментам государственного регулирования деятельности по управлению земельными ресурсами городского округа относят: механизм государственно-частного партнерства; планы развития территорий и проекты землеустройства; муниципальные программы и др. На эффективное управление земельными ресурсами в пределах регионов, городских округов, сельских поселений, влияют внутренние и внешние факторы.

Выводы по главе 1

Государственное управление земельными ресурсами – это воздействие государства на формирование и развитие земельных отношений организационно-правовыми и экономическими методами в целях упорядочения использования земельных ресурсов, их сохранения, преобразования, повышения эффективности использования. Функции управления земельными ресурсами – это основные направления управленческой деятельности в сфере охраны и использования

земельного фонда. Виды государственного управления земельными ресурсами: правовое, экономическое и инфраструктурное регулирование.

Государство имеет абсолютные права и ответственность в области контроля за использованием земли в интересах общественного благосостояния и сохранения целостности природных ресурсов. К инструментам государственного регулирования деятельности по управлению земельными ресурсами городского округа относят: механизм государственно-частного партнерства; планы развития территорий и проекты землеустройства; муниципальные программы и др. На эффективное управление земельными ресурсами в пределах регионов, городских округов, сельских поселений, влияют внутренние и внешние факторы.

1.3 Обзор существующих методик оценки состояния и динамики управления земельными ресурсами муниципального образования.

Рассмотрим существующие в настоящее время методики, применяемые для оценки состояния и динамики управления земельными ресурсами городского округа, предложенные различными авторами – исследователями указанных процессов. Д.А. Ламерт [14], при изучении существующих методик оценки эффективности управления земельными ресурсами городского округа, делает вывод, что оценка стоимости земельных ресурсов является ключевым фактором регулирования оборота земли, а так же важна для целей налогообложения, кредитования и т.д. Автором, выделяются два основных метода проведения массовой оценки земельных ресурсов, представленных в таблице 1 [14, с. 8].

Таблица 1 – Методы оценки земельных ресурсов

Метод оценки	Характеристика метода, достоинства и недостатки
1. Формализация мнений экспертов (специалистов) о характере зависимости рыночной стоимости объекта от его параметров	В основе метода лежит личное мнение, квалификация и опыт оценщика-эксперта. Существуют различные разработки и методики, которые призваны способствовать более точной и объективной работе оценщика, однако, основным недостатком остается субъективизм оценщика. Другим недостатком является относительная дороговизна; а достоинством – высокая точность и возможность применения в условиях нехватки информации и при оценке уникальных объектов.

Продолжение таблицы 1

Метод оценки	Характеристика метода, достоинства и недостатки
2.Использование современных экономико-математических методов, моделей и алгоритмов	<p>Путем статистической обработки имеющейся информации о параметрах большого числа однородных объектов определяется математическая зависимость стоимости от параметров, которая наилучшим образом соответствует имеющейся информации. Получаемые при этом результаты зависят, в основном, от представленной на обработку информации и в меньшей степени – от выбранных стандартных методов ее обработки, они имеют воспроизводимый, объективный характер и мало зависят от человека, проводящего анализ. Одним из основных преимуществ метода по сравнению с экспертной оценкой является объективность, поскольку здесь нет влияния личных пристрастий и заблуждений эксперта. Другие достоинства – относительная дешевизна, способность быстро оценивать большое число объектов, возможность отслеживать такие нетривиальные факторы как сезонное колебание цен, центры локального влияния и т.д. Недостатки метода – меньшая точность в условиях нехватки информации, упрощенный подход к оценке, неспособность оценивать уникальные объекты, сложность построения модели</p>

Наибольшее распространение имеют методики, основанные на втором подходе, поскольку при прочих равных условиях результат, полученный с использованием статистических методов, обладает более высокой степенью надежности по сравнению с результатом, полученным путем проведения экспертного анализа [14, с. 8].

А.В. Комарова [9] также выделяет важную роль в формировании устойчивого развития муниципальных образований – создание методик оценки земельных ресурсов, способных учитывать все специфические факторы земельных вопросов в муниципалитетах. Автор отмечает, что в соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости земельных ресурсов проводится с использованием трех основных методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке земельных ресурсов могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других [9, с. 173].

В продолжение исследования методик оценки земельных ресурсов, интерес представляет статья А.А. Полухина и А.А. Титкова [18], в которой авторы исследуют вопросы обоснования стоимости земельных ресурсов как инструмента оптимизации затрат в системе управления земельными ресурсами. В частности отмечено, что действующим критерием стоимостной оценки земельных ресурсов, в том числе в городских округах выступает кадастровая стоимость. Установленные функции кадастровой стоимости определяют ее важность на всех уровнях управления земельными ресурсами. Основные положения по оценке кадастровой стоимости представлены на рисунке 9 [18, с. 120].

Р.В. Жданова [7], при исследовании методов расчета кадастровой стоимости делает вывод, что данный вид стоимости определяется методами массовой оценки, посредством разработки и построения математических моделей расчета стоимости в рамках существующих подходов.

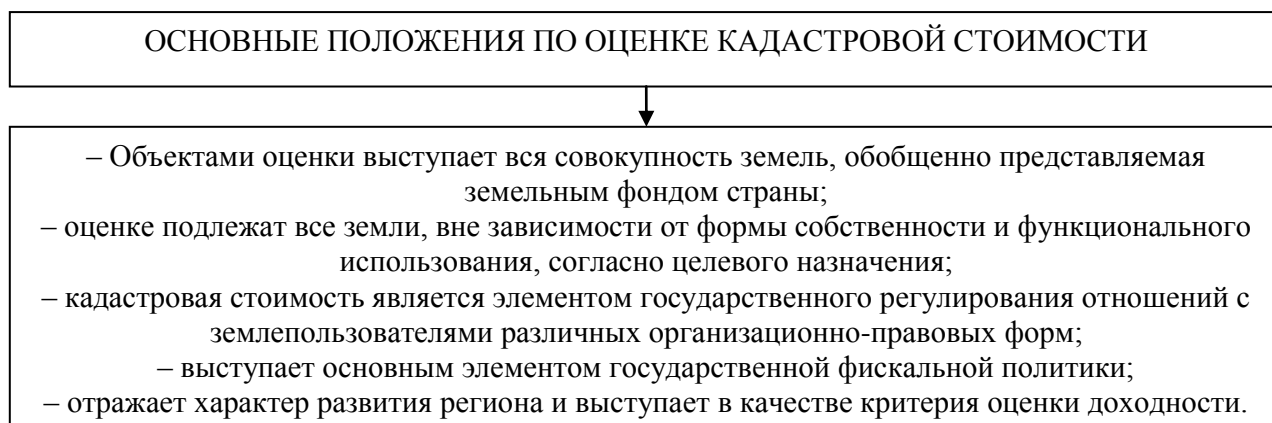


Рисунок 9 – Основные положения по оценке кадастровой стоимости

Методы массовой оценки предполагают предварительную классификацию недвижимого имущества и распределение на соответствующие группы со схожими характеристиками, с дальнейшей работой по каждой группе в отдельности. Автор сделал вывод, что кадастровая стоимость, по своей сути, это стоимость, приближенная к рыночной цене, но определенная не индивидуально, а на основании использования методов массовой оценки [7, с. 17].

По мнению коллектива авторов (С. Маасикамае, С.А. Шавров, Э. Юргенсон) [15], любая система управления должна иметь индексы своего качества, механизм постоянного мониторинга этого качества и быть настроена на непрерывное улучшение качества. Многие страны Восточно-Европейского партнерства создали такую систему на основе методики Всемирного банка LGAF (Land Governance Assessment Framework). В стадии создания система постоянного мониторинга качества в реальном масштабе времени. Кроме этого, в последнее время появились методики перераспределения земель, минимизирующие использование экспроприации. К таким методикам, в частности, относится методика PLaR, разработанная структурой ООН GLTN-UN Habitat. Внедрение методики землеустройства PLaR позволяет минимизировать, либо исключать процессы экспроприации собственности в земельном девелопменте. Указанные авторы делают вывод, что сегодня необходимо создание системы оценки и мониторинга качества управления земельными ресурсами. Эта система должна представлять собой постоянно действующую автоматизированную информационную систему, осуществляющую вычисление ключевых индикаторов функциональных областей управления земельными ресурсами. [15, с. 115]

А.А. Майоров [16], считает, что для комплексной оценки эффективности власти в управлении земельными ресурсами городского округа, помимо количественных методов сбора информации, целесообразно также использовать и качественные методы. Наиболее распространенным качественным методом сбора информации – метод фокус-группового исследования. Проведение фокус-групп проводят для углубления анализа данных о сфере управления земельными ресурсами в городском округе, которые были получены при помощи мониторинга, и для выявления причин и закономерностей этих изменений. Главным преимуществом этого метода является то, что фокус-групповые исследования позволяют выявить качественные характеристики объекта, что обуславливает актуальность этого метода для изучения общественного мнения по

ключевым вопросам ситуации в сфере управления земельными ресурсами [16, с. 228].

Далее рассмотрим подходы к оценке состояния и динамики управления земельными ресурсами городского округа на основе эффективности реализации муниципальных программ в этой сфере. Методика, позволяющая оценить эффективность муниципальных программ по управлению земельными ресурсами в исследовании С.А. Тимонина [19], предполагает проведение оценок по трем направлениям:

- 1) степень достижения целей и решенных программой задач;
- 2) степень соответствия запланированных на программу затрат и эффективности использования средств;
- 3) степень реализации программных мероприятий.

В качестве основного подхода к оценке эффективности реализации программ используют целеориентированный подход, который позволяет оценить социальную и экономическую составляющую программ в сфере управления земельными ресурсами [19, с. 264].

В исследовании Н.Г. Василенко, Н.А. Герасимова обобщены методы оценки эффективности реализации муниципальных программ в сфере управления земельными ресурсами, рассмотрим их в таблице 2 [5, с. 105].

Таблица 2 – Методы оценки эффективности реализации муниципальных программ в сфере управления земельными ресурсами

Метод	Характеристика метода, используемые показатели
Стоимостный метод	Метод, позволяет выявить какие убытки в ходе реализации программы могут быть, и какая прибыль будет получена после.
Косвенные методы расчета	Используется оценка денежной составляющей программы по управлению земельными ресурсами, субъективных мнений экспертов о его стоимости
Сценарный метод оценки эффективности программы	Предполагает возможность развития событий, в случае успешной реализации намеченного в программе плана и в случае возможной ее отмены. Акцент должен быть сделан на ключевые моменты, факторы, влияющие на ее воплощение и последствия, в случае успешного выполнения последнего

Продолжение таблицы 2

Метод	Характеристика метода, используемые показатели
Табличный метод	Заключается в выявлении факторов, способствующих эффективности и неэффективности программы, путем расположенных в виде таблицы и упорядоченных таким образом, чтобы наглядно было видно, какие из факторов нужно нейтрализовать, а каким содействовать, что позволит использовать опыт настоящих программ в будущем, а также при воплощении в жизнь смежных программ
Субъективно-определятельный метод	Представляет собой оценку эффективности программы небольшим составом экспертов или членов целевой группы. Лица, которые участвуют в оценке эффективности, выражают свое мнение с обоснованием и выставляют определенное количество баллов.
Комбинированный метод	Используется для предпроектной оценки Программ по благоустройству территорий или промежуточной оценки для внесения коррективов. Данный метод применим в случае возможного представления результата проекта в численном выражении. Комбинированный метод дает возможность наиболее точной и объективной оценке сложной Программы, в ходе реализации которой предполагается пересечение разнообразных факторов.
SAIART-метод	Помогает правильно формулировать и ставить цели, выяснить реально ли ее достижение, имеет ли она общественную значимость, измерим ли результат деятельности после достижения цели, уясняет в какие сроки, возможно, ее достижение
SWOT-анализ	Заключается в фиксации сильных и слабых сторон программы по управлению земельными ресурсами (внутренняя сторона), возможностей и угроз воплощения программы (внешние факторы), чтобы увеличить возможности и устранить угрозы. Данный метод используется на начальном этапе, проектной стадии, в таком случае в программу потребуется внести кардинальные изменения
Метод оценки «план-результат».	В случае совпадения намеченной цели и полученного результата без превышения количества использованных ресурсов, эффективность проекта достигает максимального уровня (100 %), чем больше расхождение, тем, соответственно, меньше эффективность.

Некоторые из перечисленных методов могут использоваться на любой стадии реализации Программы по благоустройству территории муниципального образования, некоторые применимы лишь к отдельным, вполне определенным этапам и даже элементам программы. В целом методики применения каждого из рассмотренных методов требуют уточнения и формализации. Требуется сформировать согласованные с целями развития территории индикаторы

достижения социально-экономического эффекта от мероприятий по благоустройству. Именно согласование такого эффекта в стратегии и программах формирует основу для достижения стратегических целей развития системы управления земельными ресурсами городского округа [5, с. 106].

Интерес представляет методика оценки эффективности управления земельными ресурсами А.А. Баянова [4]. Автором эта методика апробирована на примере Иркутской области. Последовательность действий оценки эффективности управления земельными ресурсами по указанной методике рассмотрим на рисунке 10 [4, с. 169].

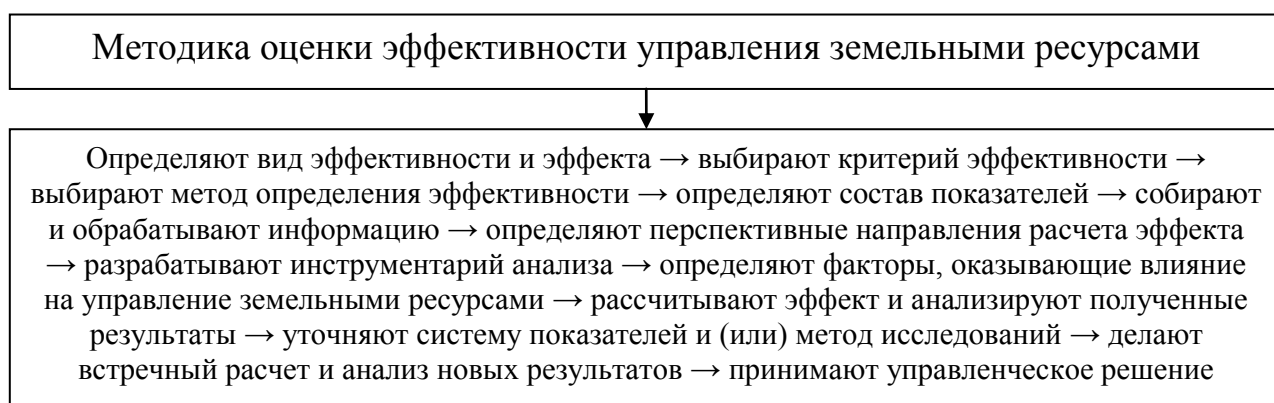


Рисунок 10 – Основные этапы методики оценки эффективности управления земельными ресурсами

А.А. Баянова делает вывод, что экономически эффективное управление земельными ресурсами основывается на всестороннем анализе финансовых потоков, в той или иной форме наполняющих и расходующих бюджет собственника в связи с реализацией им своих правомочий и обязанностей по отношению к принадлежащей ему земельной собственности, и зависит от взаимодействий с другими земельными собственниками [4, с. 170].

Отметим, что оценка состояния и динамики управления земельными ресурсами городского округа включают в себя контроль со стороны органов местного самоуправления за использованием земли в соответствии с их целевым назначением, категорией и разрешенным использованием; исключение

самовольного использования земель без платы за такое использование; рациональное распределение земель между хозяйствующими субъектами; своевременное изъятие земельных участков ввиду их неиспользования, либо ненадлежащего использования; взимание платы за пользование земельными участками в виде земельного налога, либо арендной платы согласно нормам действующего законодательства; осуществление муниципального земельного контроля и по результатам такого контроля привлечение лиц к административной ответственности за использование земельных участков без оформления правоустанавливающих документов, либо использование земель не в соответствии с их целевым назначением [17, с. 499].

Таким образом, единого методического подхода для оценки состояния и динамики управления земельными ресурсами городского округа нет, что затрудняет в полной мере оценить проблемы в этой сфере муниципального управления, поэтому на федеральном и муниципальных уровнях следует формировать методологии, создавать нормативные, организационные и кадровые условия для развития деятельности, по оценке эффективности и результативности управления земельными ресурсами.

1.4 Систематизация основных показателей состояния и оценки результатов управления земельными ресурсами городского округа

По мнению И.В. Володченкова [6] оценка деятельности органов местного самоуправления городского округа с позиции эффективности управления земельными ресурсами осуществляется в соответствии с основными показателями, в их числе следующие:

1) площадь земельных участков, предоставленных для строительства – всего, в том числе земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) средняя продолжительность периода со дня принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению земельных участков до получения разрешения на строительство;

3) площадь земельных участков, предоставленных для строительства, в отношении которых со дня принятия решения о предоставлении земельного участка или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию – объектов жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства – в течение трех лет, иных объектов капитального строительства в течение трех лет;

4) доля площади земельных участков, являющихся налогообложением земельным налогом от общей площади территории городского округа (муниципального района) [6, с. 361].

Отметим, что оценка расчета кадастровой стоимости земельных ресурсов базируется на анализе статистических показателей цен продаж земельных участков. В кадастре содержится информация об объектах недвижимости (площадь земельного участка, характер его использования и т. д.) [14, с. 8].

Е.П. Константинова [13], в своем исследовании делает заключение, что эффективность управления земельными ресурсами определяется показателями (критериями) результативности, экономичности, качества. Результативность характеризует степень достижения поставленных целей и определяется сопоставлением плановых результатов управления с фактическими. Экономичность основывается на сравнении потребленных ресурсов и достигнутых целей. Качество измеряет степень соответствия системы управления требованиям и ожиданиям. Кроме этого, автором отмечается, что оценка результатов управления земельными ресурсами городского округа должна строиться в рамках показателей экономической, организационной и социальной эффективности, в соответствии с таблицей 3 [13, с. 20].

Таблица 3 – Показатели экономической, организационной и социальной эффективности результатов управления земельными ресурсами городского округа

Показатели эффективности	Характеристика показателей
Экономическая эффективность управления земельными ресурсами	Характеризует степень достижения экономических показателей управления с минимальными затратами материальных, временных, трудовых ресурсов с учетом интересов местного сообщества и приоритетов в развитии территории. Примеры такой эффективности: положительный прирост муниципальной земли, высокая интенсивность использования земель по функциональному назначению, увеличение уровня плодородия почв и другие. В рамках экономической эффективности отдельно можно оценить бюджетную эффективность управления земельными ресурсами как показатель соответствия плановых и фактических данных поступления денежных средств от уплаты земельного налога, арендной платы, продажи земли, штрафов и т.д. Чем выше доля поступлений от управления (владения, пользования, распоряжения) земельными ресурсами, тем эффективнее деятельность органов местного самоуправления на данной территории.
Организационная эффективность управления земельными ресурсами	Определяется уровнем рациональности исполнения полномочий и административных процедур при управлении земельными ресурсами. Показателями этой эффективности могут стать отрицательная динамика нарушений земельного законодательства органами местного самоуправления, снижение времени на рассмотрение обращений физических и юридических лиц, оформление и согласование документов, сокращение денежных затрат на оформление земельных правоотношений и другие.
Социальная эффективность деятельности органов местного самоуправления по управлению земельными ресурсами	Должна обеспечивать удовлетворенность населения комфортностью проживания на территории муниципального образования, экологической безопасностью, защитой и выполнением законных интересов. Оценка может строиться на основе анализа общей удовлетворенности населения результатами деятельности органов местного самоуправления в сфере земельных отношений, снижением количества жалоб, исков в судебные органы на решения и действия профильных подразделений, а также прироста населения за счет положительного сальдо рождаемости и внутренней миграции

С. Маасикамае, С.А. Шавров и Э. Юргенсон [15] считают, что система оценки и мониторинга качества управления земельными ресурсами должна основываться на существующих административных данных из различных первичных источников. К ключевым показателям (индикаторам) авторы относят: размер поступлений от земельного налога; факты актов приватизации и экспроприации, количество связанных с землей конфликтов, разрешенных в

судебном порядке; числа зарегистрированных транзакций недвижимости различного типа и др. [15, с. 115]

Г.Н. Барсукова, Н.М. Радчевский [3] к основным показателям состояния и оценки результатов управления земельными ресурсами городского округа относят собранный земельный налог и арендную плату за землю; компенсационные платежи при изъятии земель; компенсационные выплаты при консервации земель; платежи за повышение качества земли; штрафные платежи за экологический ущерб; налоговое обложение при гражданском земельном обороте; плату за право аренды и т. д. Все эти показатели основаны на объективной стоимостной оценке земли [3, с. 417]

В исследовании С.В. Козловой [8], отмечается, что институциональные основы и инструменты управления земельными ресурсами могут быть оценены с точки зрения политической воли, законодательных рамок, правил и процедур, технологии и реализации. Реализация в данном случае подразумевает потенциал, действенность, прозрачность, ответственность, беспристрастность и справедливость, участие общественности и эффективность. Каждый из перечисленных показателей позволяет получить полезную информацию о положении в сфере управления земельными ресурсами, в том числе городского округа. При этом каждый показатель, может быть оценен независимо от других [8, с. 28].

Таким образом, в настоящее время нет единых основных показателей состояния и оценки результатов управления земельными ресурсами городского округа, авторы, исследующие эту проблему, называют разный их состав.

Единого методического подхода для оценки состояния и динамики управления земельными ресурсами городского округа нет, что затрудняет в полной мере оценить проблемы в этой сфере муниципального управления, поэтому на федеральном и муниципальных уровнях следует формировать методологии, создавать нормативные, организационные и кадровые условия для развития деятельности, по оценке эффективности и результативности управления

земельными ресурсами. Также в настоящее время нет единых основных показателей состояния и оценки результатов управления земельными ресурсами городского округа, авторы, исследующие эту проблему, называют разный их состав.

Система оценки и мониторинга качества управления земельными ресурсами должна основываться на существующих административных данных из различных первичных источников. К ключевым показателям (индикаторам) относят: размер поступлений от земельного налога; факты актов приватизации и экспроприации, количество связанных с землей конфликтов, разрешенных в судебном порядке; числа зарегистрированных транзакций недвижимости различного типа и др.

Оценка результатов управления земельными ресурсами городского округа должна строиться в рамках показателей экономической, организационной и социальной эффективности.

2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

2.1 Оценка результатов управления земельными ресурсами городского округа на примере Челябинского городского округа

Разработкой и реализацией муниципальной политики в сфере управления земельными ресурсами, находящимися в собственности муниципального образования «город Челябинск» занимается Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее Комитет). Уполномоченные работники Комитета в рамках муниципального земельного контроля осуществляют контроль по направлениям, представленным на рисунке 11 [12].

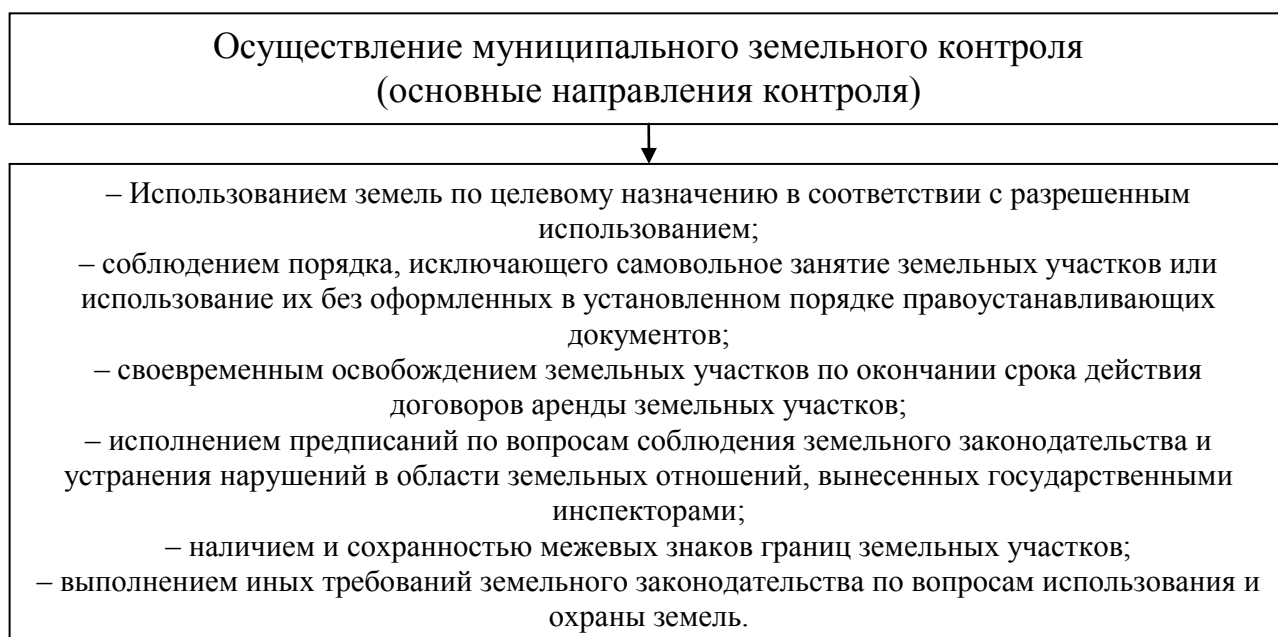


Рисунок 11 – Осуществление муниципального земельного контроля в городе Челябинске (основные направления контроля)

Муниципальный земельный контроль в Челябинском городском округе осуществляется в форме: 1) проведения плановых и внеплановых проверок; 2)

принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений.

По результатам проверок уполномоченными работниками Комитета составляются акты проверок соблюдения субъектом муниципального земельного контроля обязательных требований. В случае выявления нарушений обязательных требований земельного законодательства, материалы о таких нарушениях направляются в орган, осуществляющий государственный земельный надзор, для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Например, в 2018 году в адрес Управления Росреестра по Челябинской области были направлены материалы для проведения проверки соблюдения требований земельного законодательства в отношении 35 земельных участков. В отношении 15 земельных участков Управлением Росреестра по Челябинской области выданы уведомления об устранении нарушений земельного законодательства. За 2018 год выявлено 172 земельных участка, информация о правах на которые отсутствовала на дежурной карте города. По результатам проведенной работы по инвентаризации земель в 2018 году в бюджет города поступило 29,1 млн. рублей.

Для управления земельными ресурсами в городе Челябинске используются электронные сервисы единого портала государственных услуг (ЕПГУ) для населения:

- для предоставления в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду земельных участков юридическим лицам и физическим лицам;

- для постановки граждан на учет с целью предоставления бесплатно в собственность земельного участка для индивидуального жилищного строительства, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена.

В электронном виде значительно сокращает сроки этой процедуры, она отличается оперативностью ее исполнения, доступностью для населения,

возможностью информирования гражданина о состоянии дел на каждом этапе работы по его заявлению, что позволяет контролировать процесс оказания услуги.

С единым порталом государственных услуг путь оформления документов сокращается, можно подать электронное заявление, а результат получить лично. Также для обладателей смартфонов и планшетов разработаны бесплатные приложения портала госуслуг на базе Android, iOS, Windows Phone и Windows 8.

В целом приоритетные направления, обеспечивающие результаты управления земельными ресурсами в городе Челябинске рассмотрим на рисунке 12 [12].

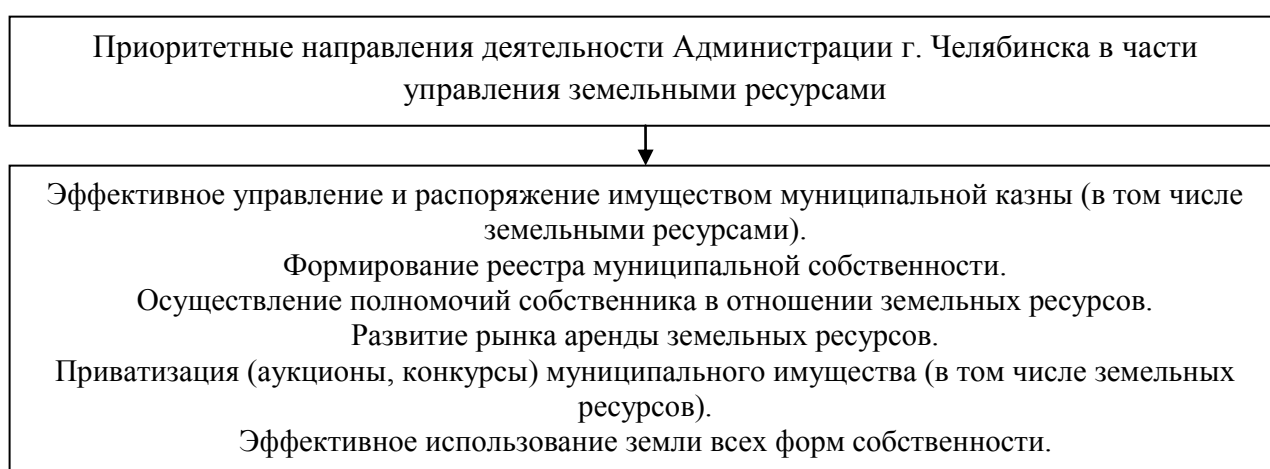


Рисунок 12 – Приоритетные направления деятельности Администрации города Челябинска в части управления земельными ресурсами и отношениями

Муниципальная программа «Управление земельными ресурсами и регулирование земельных отношений в городе Челябинске» [1, 2] направлена на достижение стратегической цели социально-экономического развития города Челябинска – создание благоприятных условий для проживания граждан на территории города Челябинска. Применение программно-целевого метода обосновано значимостью существующих проблем, масштабностью и ресурсоемкостью решаемых в рамках муниципальной программы задач.

Осуществление программных мероприятий обеспечит исполнение органами местного самоуправления города Челябинска своих полномочий и решение

поставленных задач, а также увеличит доход бюджета города от платежей за землю.

Основные мероприятия муниципальной программы позволяют обеспечить результативность и целевое использование бюджетных средств.

Контроль исполнения программы и общую координацию реализации программных мероприятий осуществляет Глава города Челябинска. Ответственный исполнитель Программы – Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, администрация Калининского района города Челябинска является соисполнителем программы (главные распорядители средств бюджета города Челябинска).

Главные распорядители средств бюджета города Челябинска:

- 1) осуществляют управление реализацией программы;
- 2) обеспечивают своевременную и качественную реализацию программы, целевое и рациональное использование бюджетных средств;
- 3) при необходимости уточняют целевые индикативные показатели с учетом бюджетного финансирования программных мероприятий и вносят изменения в программу в установленном порядке.

Получателем средств бюджета города Челябинска для реализации мероприятий муниципальной программы по демонтажу незаконно размещенных нестационарных объектов, для установки которых не требуется разрешение на строительство, и по освобождению земельных участков является Муниципальное бюджетное учреждение «Служба демонтажа и землеустройства».

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска проводит мониторинг реализации программы и направляет информацию о ходе выполнения программы в Комитет финансов города Челябинска (за первое полугодие, девять месяцев, год).

Администрация Калининского района города Челябинска обязана обеспечить целевое использование средств на реализацию мероприятий

программы и предоставить информацию в Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска о ходе выполнения программы (за первое полугодие, девять месяцев, год).

Муниципальное бюджетное учреждение «Служба демонтажа и землеустройства» обеспечивает целевое использование средств на реализацию мероприятий программы и направляет информацию в Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска о ходе выполнения программы (за первое полугодие, девять месяцев, год) [1, 2, 12].

Таким образом, разработкой и реализацией муниципальной политики в сфере управления земельными ресурсами, находящимися в собственности муниципального образования «город Челябинск» занимается Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска. Мероприятия муниципальной программы направлены на реализацию государственной земельной политики, решение задач, поставленных органами местного самоуправления города Челябинска, в социальной сфере и сфере экономики земель в целях рационального использования и управления земельными ресурсами. Основным социальным эффектом от реализации муниципальной программы будет состоять в улучшении качества и условий жизни жителей города Челябинска. Основным экономическим эффектом от реализации муниципальной программы будет в увеличении доходов бюджета города Челябинска от платежей за землю.

2.2 Анализ управления земельными ресурсами муниципального образования г. Челябинска

Проведем апробацию методики оценки управления земельными ресурсами муниципального образования. На первом этапе проведем оценку динамики поступления неналоговых доходов в бюджет г. Челябинска от управления земельными ресурсами. Метод проведения – статистический анализ. по данным

территориальной службы статистики, анализ данных сайта Администрации города Челябинска. Статистика по поступлению неналоговых доходов в бюджет г. Челябинска от управления земельными ресурсами за период 2016–2019 годы, полученная из Комплексных аналитических докладов «Итоги социально-экономического развития города Челябинска за 2016, 2017, 2018, 2019 годы», которые находятся в общем доступе на официальном сайте Администрации города Челябинска представлена в таблице 4 [8].

Таблица 4 – Динамика поступления неналоговых доходов в бюджет г. Челябинска от управления земельными ресурсами

в млн. рублей

	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Изменения 2019/2016 гг.	
					в млн. руб.	в %
Доходы бюджета города, всего	31040	33858	38782,9	47237,2	16197,2	152,2
Доходы от управления земельными ресурсами, всего, в т.ч.:	1352,9	1003,7	975,1	946,1	-406,8	69,9
доходы от сдачи в аренду земельных участков	1157,6	836,5	784,5	789	-368,6	68,2
доходы от продажи земельных участков	195,3	167,2	190,6	157,1	-38,2	80,4
Доля доходов от управления земельными ресурсами в общей сумме доходов бюджета города, %	4,4	2,9	2,5	2,0	-2,4	45,9

Анализ представленных данных позволяет сделать вывод о том, что в период с 2016 года по 2019 год (включительно) в целом доходы бюджета г. Челябинска были увеличены на 16197,2 млн. рублей, что составило 52,2 процента. При рассмотрении доходов бюджета городского округа в 2019 году по отношению к 2018 году можем отметить их увеличение на 21,8 процентов, что в денежном выражении составило 8454,3 млн. рублей.

Доля доходов от управления земельными ресурсами в общей сумме доходов бюджета города в 2016 году составила 4,4 процентов. В 2017 году произошло снижение на 1,5 процентов и доля расходов на благоустройство составила уже

2,9. В 2018 году по отношению к 2017 году происходит снижение этой доли на 0,4 процентных пункта, а в 2019 году эта доля еще снизилась на 0,5 пункта по отношению к 2018 году.

В целом за исследуемый период, отмечается снижение доли доходов, полученных от управления земельными ресурсами в общей сумме доходов бюджета в Челябинском городском округе на 2,4 процентных пункта. Динамика доходов от сдачи в аренду и продажи земельных ресурсов представлена на рисунке 13 [8].

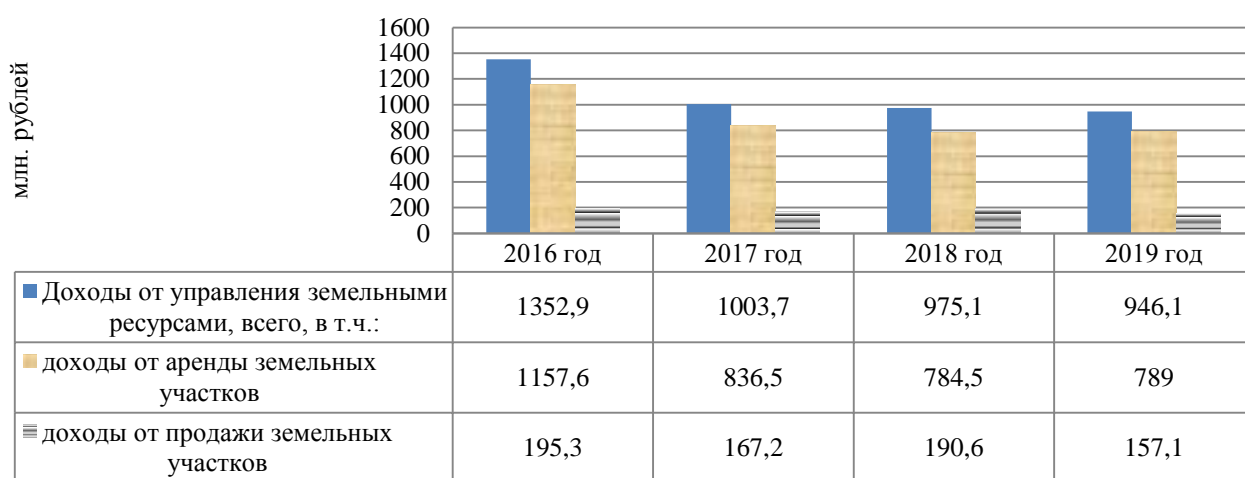


Рисунок 13 – Динамика доходов бюджета г. Челябинска от аренды и продажи земельных ресурсов в 2016–2019 гг.

За исследуемый период доходы от аренды земельных участков снизились на 368,6 млн. рублей, что в относительном изменении составило 31,8 %. Также снижены доходы бюджета городского округа, полученные от продажи земельных участков на 38,2 млн. рублей (19,6 %). В целом снижение доходов, полученных от управления земельными ресурсами г. Челябинска снижено на 30,1 %, что в абсолютном изменении составило 406,8 млн. рублей.

Далее рассмотрим, как в городе Челябинске решаются проблемы формирования границ и схем расположения в городе земельных участков. Количественные показатели решения этой проблемы рассмотрим в таблице 5 [8].

Таблица 5 – Мероприятия по формированию границ и утверждения схем
расположения земельных участков на кадастровом плане территории
по обращениям граждан

Проведенные мероприятия	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Изменения 2019/2016 гг.	
					в кол-ве	в %
Сформированы границы и утверждены схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории по обращениям граждан для эксплуатации объектов недвижимого имущества, ед.	580	848	591	346	234,0	59,6
Согласованы границы земельных участков, ед.	48	52	108	55	7	114,6

За 2016–2019 гг. произошло снижение роста числа сформированных границ и утвержденных схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории по обращениям граждан, в абсолютном изменении на 41 %, в относительном изменении на 234 единицы. При сравнении 2016 и 2017 года отмечен значительный рост по этому направлению (на 46,2 %), затем в 2018 году это направление в общей системе управления земельными ресурсами выходит на уровень 2016 года, а 2019 году отмечено снижение на 41,5 % по отношению к 2018 году. За исследуемый период зафиксирован рост на 14,6 % обращений граждан для согласования границ земельных участков, в результате в 2016 году согласовано 48 границ, в 2017 году – 52 границы, в 2018 году 108 границ, в 2019 году – 55 границ земельных участков для эксплуатации объектов недвижимого имущества.

В соответствии со вторым этапом оценки эффективности управления земельными ресурсами предложенным в методике, проанализируем эффективность деятельности администрации муниципального образования в сфере управления земельными ресурсами города и муниципального контроля за этим видом управления. Метод проведения – анализ результатов деятельности органа муниципальной власти (по официальной информации сайта Администрации города). Для этого рассмотрим данные о земельных ресурсах, представленные в

реестре муниципального имущества и учтенные в муниципальной казне города Челябинска в таблице 6 [8].

Таблица 6 – Сведения о земельных ресурсах, представленных в реестре муниципального имущества и учтенных в муниципальной казне г. Челябинска

Земельные участки, учтенные в муниципальной казне города Челябинска	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Изменения 2019/2016 гг.	
					абсолютные	относительные
Учтено земельных участка, единиц	1154	1169	1224	646	-508	55,9
Стоимость (остаточная) земельных участков, млн. руб.	57826,6	58435,0	60622,4	10530,6	-47296	18,2
Принято в казну земельных участков, ед.	79	9	76	–	-3	96,2

За исследуемый период произошло снижение роста учтенных земельных участков в абсолютном изменении на 508 единиц, в относительном изменении на 44,1 %. Остаточная стоимость земельных участков, учтенных в муниципальной казне г. Челябинска, понизилась на 47296 млн. рублей, в процентах это составило 81,8 пункта. Дополнительно принято в муниципальную казну города в 2016 году 79 земельных участков, в 2017 году – 9 земельных участков, в 2018 году – 76 земельных участков, на них получены Свидетельства о государственной регистрации права. За 2019 год сведений нет.

С целью обеспечения роста неналоговых доходов в бюджет города Челябинска, за исследуемый период активно проводились мероприятия по снижению дебиторской задолженности, рассмотрим их в таблице 7 [8].

Таблица 7 – Сведения о мероприятиях по снижению дебиторской задолженности за использование земельных ресурсов г. Челябинска

в млн. рублей

Мероприятия	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Изменения 2019/2016 гг.	
					абсолютные	относительные
Взыскана задолженность по договорам аренды	227,2	223,1	262,9	171,1	-56,1	75,3
Направлены в службу судебных приставов документы по принудительному взысканию задолженности по арендной плате	455,4	274,8	236,8	369,0	-86,4	81,0

За исследуемый период зафиксировано снижение роста взысканной задолженности по договорам аренды земельных участков, которое составило 24,7 %, в абсолютных изменениях – 56,1 млн. рублей. В период 2016–2019 гг. произошло снижение роста документов направленных в службу судебных приставов по принудительному взысканию задолженности по арендной плате на 19 %. Динамику показателей по взысканию задолженностей за использование земельных ресурсов г. Челябинска рассмотрим на рисунке 14 [8].

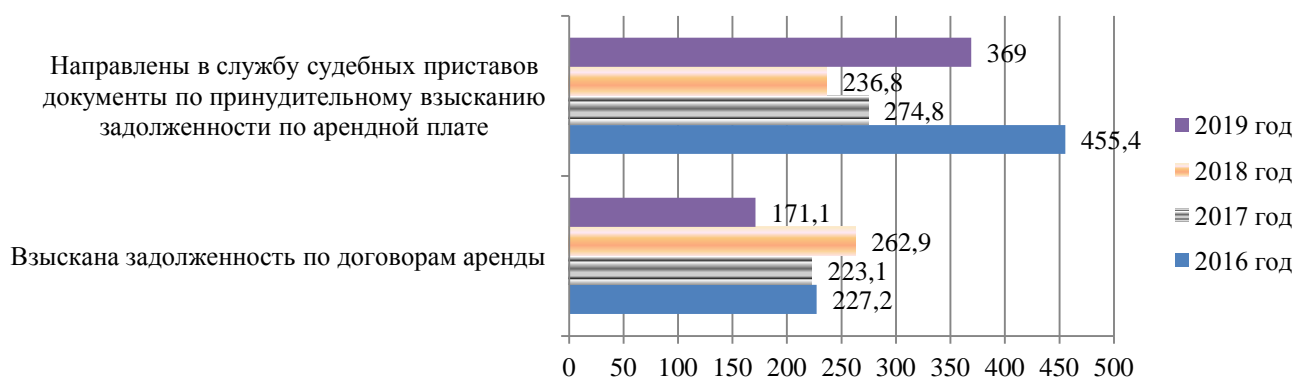


Рисунок 14 – Динамика показателей по взысканию задолженностей за использование земельных ресурсов г. Челябинска

В целом можно сделать вывод, что земля является одним из важнейших ресурсов города Челябинска, поскольку в наибольшей степени определяет его инвестиционную привлекательность и имеет значительный потенциал в пополнении бюджета города.

В рамках проведения контроля за использованием земельных участков на территории г. Челябинска проводятся контрольные мероприятия по обследованию

земельных участков, количественные данные по этим контрольным мероприятиям рассмотрим на рисунке 15 [8].

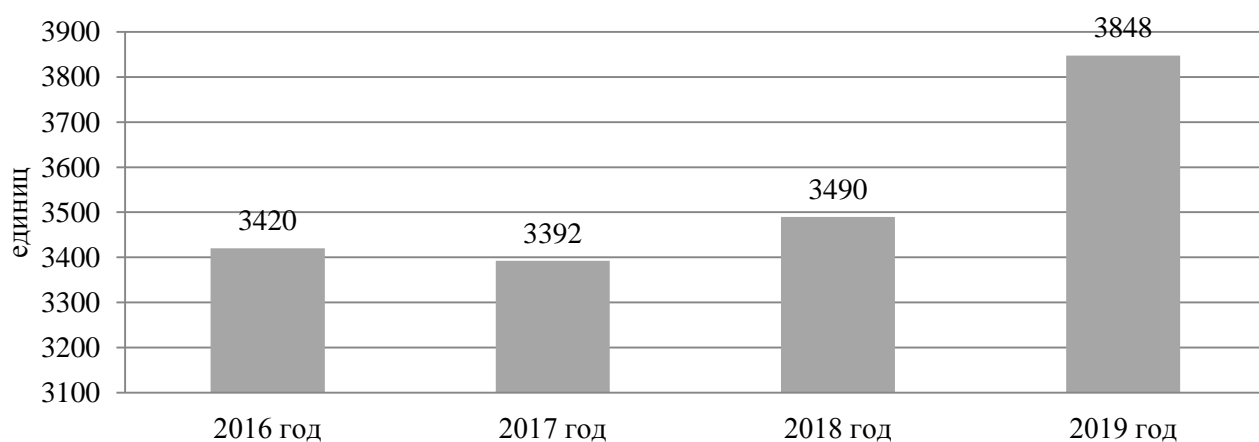


Рисунок 15 – Контрольные мероприятия по обследованию земельных участков

За исследуемый период произошел рост числа контрольных мероприятий земельных участков в форме их обследования на 12,5 %, что в абсолютном изменении составило 428 единиц.

Третий этап методики включает анализ эффективности реализации муниципальной программы по управлению земельными ресурсами. Методы оценки «план-результат», прямого расчета, количественный метод.

В рамках реализации программных мероприятий и решения Челябинской городской Думы от 05.09.2013 № 45/1 «Об утверждении Порядка демонтажа незаконно размещенных нестационарных объектов на территории города Челябинска» выявляются и незаконно установленные нестационарные объекты, подготавливаются акты и уведомления и осуществляется демонтаж. Количественные данные результатов реализации этого направления муниципальной программы рассмотрим на рисунке 16 [8].

За исследуемый период 2016–2019 гг. зафиксирован рост на 181,5 % подготовленных актов, уведомлений о демонтаже и осуществлен демонтаж незаконных нестационарных объектов в г. Челябинске.

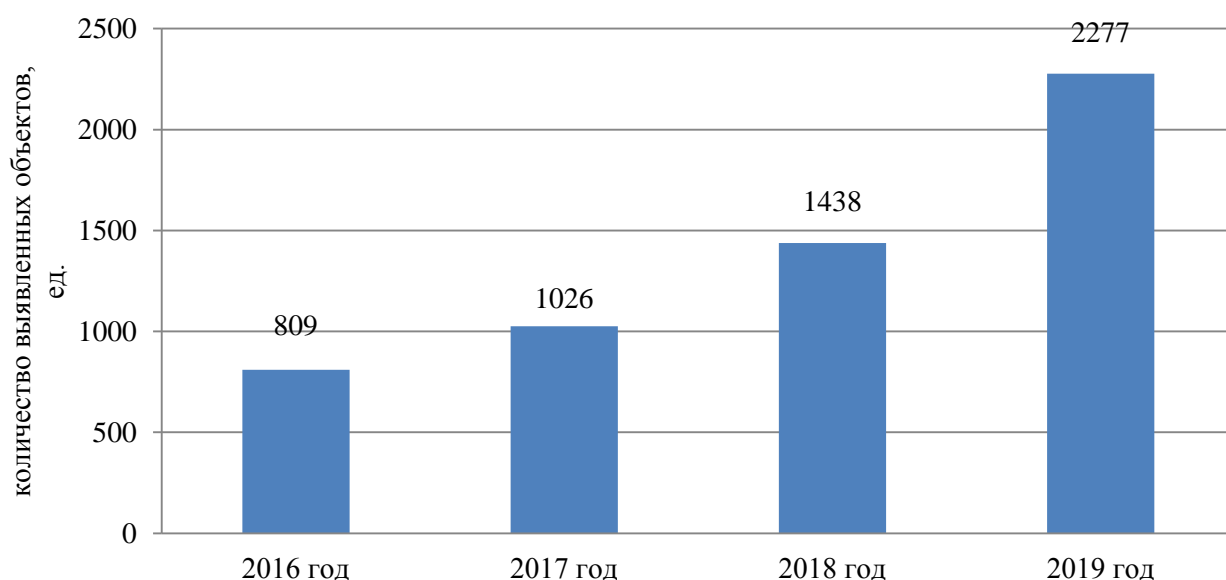


Рисунок 16 – Количественные данные по подготовленным актам, уведомлениям и демонтаже незаконных нестационарных объектов в г. Челябинске

В таблице 8 рассмотрим количественные данные по подготовленным актам, уведомлениям и демонтаже незаконных нестационарных объектов в г. Челябинске в разрезе «план-результат» [6–8].

Таблица 8 – «План-результат» по направлению реализации программы о демонтаже незаконных нестационарных объектов в г. Челябинске

Показатели	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Планируемый в рамках муниципальной программе демонтаж незаконных нестационарных объектов (план)	300	300	300	300
Фактический демонтаж незаконных нестационарных объектов в рамках муниципальной программе (факт)	809	1026	1438	2277
Отклонение, единиц	509	726	1138	1977
Отклонение в %	269	342	479,3	759

За 2016–2019 гг. зафиксировано превышение планируемого результата по направлению реализации муниципальной программы о демонтаже незаконных нестационарных объектов в Челябинском городском округе над фактическим.

Так, в 2016 году превышение составило 169 %, в 2017 году – 242 %, в 2018 году – 379,3 %, в 2019 году – 659 %.

Проведена работа по постановке на кадастровый учет земельных участков, в соответствии с рисунком 17 [8].

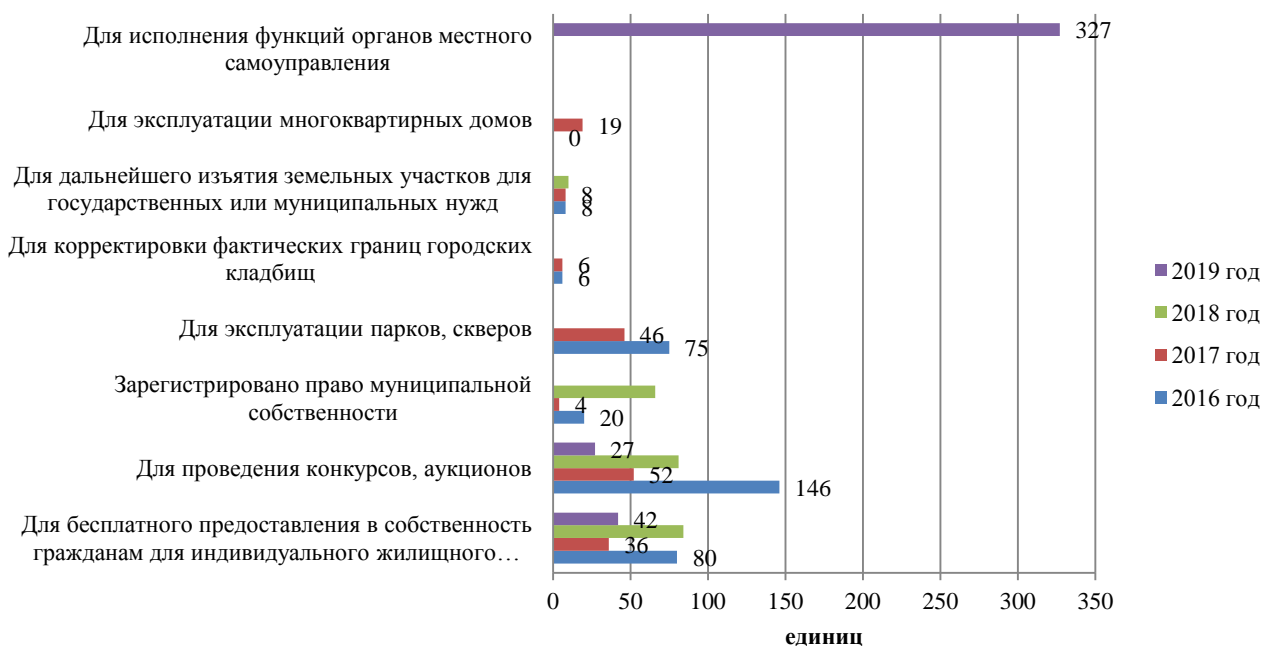


Рисунок 17 – Деятельность по постановке на кадастровый учет земельных участков в г. Челябинске

В таблице 9 рассмотрим количественные данные по постановке на кадастровый учет земельных участков в г. Челябинске в разрезе «план-результат» [6–8].

Таблица 9 – Количественные данные по постановке на кадастровый учет земельных участков в г. Челябинске в разрезе «план-результат»

Показатели	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
------------	----------	----------	----------	----------

1. Для бесплатного предоставления в собственность гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома				
План	80	80	80	80
Факт	80	36	84	42
Отклонение абсолютное (в ед)	0	-44	4	-38
Отклонение относительное в %	100	45	105	52,5
2. Для проведения конкурсов, аукционов				
План	123	123	80	80
Факт	146	52	81	27
Отклонение абсолютное (в ед)	23	-71	1	-53
Отклонение относительное в %	118,7	42,3	101,3	33,8
3. Зарегистрировано право муниципальной собственности				
План	30	40	50	-
Факт	20	4	66	-
Отклонение абсолютное (в ед)	-10	-36	16	-

Показатели	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Отклонение относительное в %	66,7	10	132	-
4. Для эксплуатации парков, скверов				
План	75	55	-	-
Факт	75	46	-	-
Отклонение абсолютное (в ед)	0	-9	-	-
Отклонение относительное в %	100	83,6	-	-
5. Для корректировки фактических границ городских кладбищ				
План	7	6	-	-
Факт	6	6	-	-
Отклонение абсолютное (в ед)	-1	0	-	-
Отклонение относительное в %	85,7	100	-	-
6. Для дальнейшего изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд				
План	8	8	10	-
Факт	2	3	17	-
Отклонение абсолютное (в ед)	-6	-5	7	-
Отклонение относительное в %	25	37,5	170	-
7. Для эксплуатации многоквартирных домов				
План	-	19	-	-
Факт	-	19	-	-
Отклонение абсолютное (в ед)	-	0	-	-
Отклонение относительное в %	-	100	-	-
5. Для исполнения функций органов местного самоуправления				
План	-	-	120	120
Факт	-	-	-	327
Отклонение абсолютное (в ед)	-	-	-120	207
Отклонение относительное в %	-	-	-	272,5

Анализ представленных данных позволяет сделать определенные выводы о реализации муниципальной программы «Управление земельными ресурсами и регулирование земельных отношений в городе Челябинске»:

– по количеству земельных участков для бесплатного предоставления в собственность гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома, зафиксированы отклонения фактических результатов, от плановых, предусмотренных программой, в частности в 2017 году на 55 % план невыполнен, в 2019 году план невыполнен на 47,5 %, а в 2018 году план перевыполнен на 5 %. В 2016 году план по этому направлению был выполнен в полном объеме;

– по количеству земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет для проведения торгов (конкурсов, аукционов) в 2016 году план перевыполнен на 18,7 %, в 2017 году невыполнен на 57,7 %, в 2018 году невыполнение до плановых показателей составило 34,1 %. В 2019 году план невыполнен на 66,2 %;

– по количеству земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет в целях дальнейшей регистрации права муниципальной собственности, отклонение от плана в отрицательную сторону зафиксировано в 2016 году на 33,3 % и в 2017 году на 90 %. В 2018 году планируемые показатели были перевыполнены на 32 %. В 2019 году программой не предусмотрены мероприятия;

– по количеству земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет для эксплуатации парков, скверов, озелененных территорий, отклонение от плана в отрицательную сторону зафиксировано в 2017 году на 16,4 %. В 2016 году показатели выполнены в полном объеме, в 2018–2019 году не было предусмотрено мероприятий по этому направлению;

– по количеству земельных участков, занятых городскими кладбищами, вынос и корректировку границ которых необходимо произвести по фактическим

границам их использования в 2016 году отклонение в отрицательную сторону составило 14,3 %. В 2017 году плановые показатели выполнены в полном объеме. В 2018–2019 гг. не предусмотрены мероприятия;

– по количеству земельных участков для исполнения функций органов местного самоуправления предусмотрено в 2018 году 120 земельных участков, мероприятия не были осуществлены, в 2019 году также предусмотрено 120 участков, план перевыполнен на 272,5 %.

Таким образом, проведена апробация методики оценки управления земельными ресурсами муниципального образования, которая позволила выявить положительные и отрицательные моменты в сфере управления земельными ресурсами муниципального образования.

3 НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

3.1 Идентификация проблем управления земельными ресурсами муниципального образования на примере города Челябинск

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.

В качестве мероприятий, направленных на решение проблем управления земельными ресурсами предлагаю следующее:

1) важной рекомендацией 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 веб - Изм. Лист № докум. Подпись Дата Лист 62 АС-411.120700.62.2017.ПЗ.ВКР сайте форму подачи заявления об имеющихся фактах нарушения использования земель.

2) для устранения данной проблемы необходимо усилить систему работы органов, направленных на контроль за соблюдением земельного законодательства, требования использования и охраны земель. Главная цель предложенных мероприятий по развитию Челябинской области, заключается в повышении качества жизни горожан, что является конкурентным преимуществом любого муниципального образования, стимулирует развитие патриотизма и роста репутации.

3.2 Предложения по совершенствованию управления земельными ресурсами муниципального образования на примере города Челябинск

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

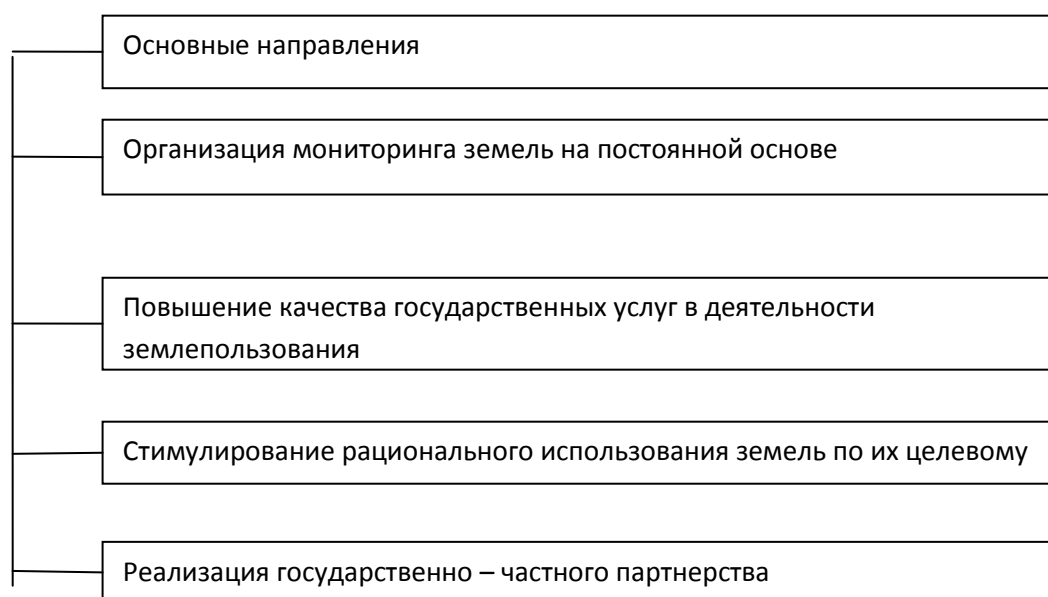


Рисунок 25 – Направления совершенствования управления земельными ресурсами

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:

а) 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.

б) 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:

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

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.

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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Муниципальное управление земельными ресурсами является частью государственного управления. Основная цель управления земельными ресурсами муниципального образования – обеспечить удовлетворение потребностей общества на основе использования свойств земли. Функции управления земельными ресурсами – это основные направления управленческой деятельности в сфере охраны и использования земельного фонда. Виды управления земельными ресурсами муниципального образования: правовое, экономическое и инфраструктурное регулирование. Нормативно-правовое обеспечение управления земельными ресурсами муниципального образования включает: федеральное законодательство, законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ; акты органов местного самоуправления. Конституция РФ – основной источник земельного права. Опираясь на Земельный кодекс РФ, органы местного самоуправления издают акты, в которых содержатся нормы законодательства. Важнейшим нормативно-правовым актом в сфере управления земельными ресурсами является Налоговый Кодекс РФ.

Выделяются два метода (подхода) к формированию муниципального управления земельными ресурсами – административный и экономический. К инструментам государственного регулирования деятельности по управлению земельными ресурсами муниципального образования относят: механизм муниципально-частного партнерства; планы развития территорий и проекты землеустройства; муниципальные программы и др. На эффективное управление земельными ресурсами в пределах регионов, муниципальных образований, сельских поселений, влияют внутренние и внешние факторы.

В силу того, что в настоящий момент нет единого методического подхода для оценки эффективности управления земельными ресурсами муниципального образования, и на основании изучения имеющихся методик, в данном исследовании была предложена собственная методика.

Авторская методика оценки эффективности управления земельными ресурсами муниципального образования содержит объекты анализа, к которым отнесены: динамика поступления неналоговых доходов в бюджет г. Челябинска от управления земельными ресурсами; эффективность деятельности администрации муниципального образования в сфере управления земельными ресурсами и муниципального контроля за этим видом управления; эффективность реализации муниципальной программы по управлению земельными ресурсами. Кроме этого определены методы и этапы анализа для каждого объекта и обобщены показатели и индикаторы.

Разработкой и реализацией муниципальной политики в сфере управления земельными ресурсами, находящимися в собственности муниципального образования «город Челябинск» занимается Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска. Мероприятия муниципальной программы направлены на реализацию государственной земельной политики, решение задач, поставленных органами местного самоуправления города Челябинска, в социальной сфере и сфере экономики земель в целях рационального использования и управления земельными ресурсами.

Проведена апробация методики оценки управления земельными ресурсами муниципального образования, которая позволила выявить положительные и отрицательные моменты в сфере управления земельными ресурсами муниципального образования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом последних поправок от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – Ст. 4147.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 01.04.2020) // Собрание законодательства РФ. – № 31. – 03.08.1998. – Ст. 3824.
4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 24.04.2020) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 06.10.2003. – № 40. – Ст. 3822.
5. Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ (ред. от 01.04.2020) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» // Собрание законодательства РФ. – 29.12.2008. – № 52 (ч. 1). – Ст. 6249.
6. Распоряжение администрации города Челябинска от 10.12.2014 № 8437 (в ред. от 17.08.2017) «Об утверждении муниципальной программы «Управление земельными ресурсами и регулирование земельных отношений в городе Челябинске на 2015–2017 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cheladmin.ru>
7. Распоряжение Администрации города Челябинска от 13.12.2017 № 14762 «Управление земельными ресурсами и регулирование земельных отношений в городе Челябинске на 2018–2020 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cheladmin.ru>
8. Комплексные аналитические доклады «Итоги социально-экономического развития города Челябинска за 2016, 2017, 2018, 2019 год» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cheladmin.ru>

9. Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kuizo.ru/>

10. Афанасьев, С.Ф. Система управления земельными ресурсами в России и за рубежом: сравнительная характеристика / С.Ф. Афанасьева, Т.В. Волкова // Цивилистика: право и процесс. – 2018. – № 3. – С. 195–199.

11. Барсукова, Г.Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г.Н. Барсукова, Н.М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного университета. – 2017. – № 125. – С. 408–428.

12. Баянова, А.А. Определение эффективности управления земельными ресурсами в Иркутской области / А.А. Баянова // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2015. – № 6 (101). – С. 168–172.

13. Ботиков, Н.В. Влияние систем управления земельными ресурсами на экономическое развитие государства / Н.В. Ботиков, М.Э. Рахуба, А.Н. Басангова // Проблемы науки. – 2018. – № 6 (30). – С. 38–39.

14. Буланова, Г.В. Особенности регулирования земельных отношений на муниципальном уровне / Г.В. Буланова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2017. – № 4 (49). – С. 233–237.

15. Галиновская, Е.А. Концепция государственного стратегического управления земельными ресурсами (правовой аспект) / Е.А. Галиновская // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2019. – № 3. – С. 167–180.

16. Гантулга, Д. Эффективные механизмы зарубежной и российской практики управления муниципальной собственностью / Д. Гантулга, И.В. Ямщикова, Е.Ю. Боброва // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2017. – № 3 (22). – С. 11–18.

17. Долматова, Л.Г. Основы государственного регулирования в области использования и охраны земельных ресурсов в современных условиях / Л.Г. Долматова // Инженерный вестник Дона. – 2018. – № 6. – С. 235–242.
18. Жданова, Р.В. Экономическая эффективность управления земельными ресурсами на основе кадастровой информации / Р.В. Жданова // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2020. – № 1. – С. 16–19.
19. Комарова, А.В. Теория и практика применения методов оценки земли в России и зарубежных странах / А.В. Комарова // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – № 1. – С. 172–176.
20. Комов, Н.В. Эффективное управление земельными ресурсами - основа государственности и богатства народа / Н.В. Комов // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 2. – С. 6–14.
21. Куламихина, И.В. Организация землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] / И.В. Куламихина, Н.С. Инютина // Электронный научно-методический журнал Омского ГАУ. – 2017. – № 1 (8). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru>
22. Ламерт, Д.А. Системы управления и оценки земельных ресурсов в развитых странах / Д.А. Ламерт // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2014. – № 2. – С. 3–11.
23. Маасикамае, С. Земельная реформа и зарубежный опыт / С. Маасикамае, С.А. Шавров, Э. Юргенсон // Труды БГТУ. Серия 5: Экономика и управление. – 2017. – № 1 (196). – С. 110–115.
24. Майоров, А.А. Качество управления земельными ресурсами в Оренбургской области на современном этапе / А.А. Майоров // Известия Оренбургского государственного аграрного университета, – 2016. – № 3 (59). – С. 227–229.
25. Папаскири, Т.В. Предложения по повышению экономической эффективности управления земельными ресурсами городских округов / Т.В. Папаскири, А.В. Сулейманова // Московский экономический журнал. – 2019. – № 11. – С. 81–88.