

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.

Управление земельными ресурсами территории (на примере Катав-Ивановского городского поселения)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.03.04.2020.779.ВКР

Руководитель, к.э.н., доцент кафедры ЭТГМУ

_____/ Т.М. Каретникова /

« 20 » июня _____ 2020 г.

Автор

студент группы ЗЭУ – 519

_____/ А.В. Байкина /

« 20 » июня _____ 2020 г.

Нормоконтролер, спец. по УМР кафедры ЭТГМУ

_____/ Н.А. Амен /

« 20 » июня _____ 2020 г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Байкина А.В. Управление земельными ресурсами территории (на примере Катав-Ивановского городского поселения). – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ – 519, 81 с., 32 ил., 15 табл., библиогр. список – 26 наим., 15 л. плакатов ф. А4.

Объектом дипломной работы являются земельные ресурсы территории.

Цель дипломной работы – разработка рекомендаций по совершенствованию управления земельными ресурсами территории Катав-Ивановского городского поселения.

В дипломном проекте выявляются функции и инструменты управления земельными ресурсами, анализируется структура земельных ресурсов муниципального образования, проводится анализ практики управления земельными ресурсами в муниципальном образовании, разрабатываются рекомендации по совершенствованию управления земельными ресурсами.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ | 8 |
| 1 ФУНКЦИИ И ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ | |
| 1.1 Земельные ресурсы территории и классификация | 10 |
| 1.2 Инструменты управления земельными ресурсами территории | 17 |
| 2.АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ | |
| 2.1. Анализ динамики и структуры земельных ресурсов муниципального образования | 24 |
| 2.2. Анализ практики управления земельными ресурсами в муниципальном образовании | 44 |
| 3.РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ | |
| 3.1 Основные направления совершенствования управления земельными ресурсами территории | 60 |
| 3.2 Совершенствование системы оформления прав собственности на земельный участок | 69 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 76 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК | 79 |

ВВЕДЕНИЕ

Государственное и муниципальное управление земельными ресурсами города является частью деятельности публичных органов власти различных уровней по воздействию на процессы социально-экономического развития общества. Управление, использование и охрана земель, правовые основы данной деятельности должны способствовать реализации всей совокупности социальных интересов, направленных на рациональное и эффективное использование земель.

Обеспечение государственного управления земельными ресурсами составляет основу стабильности в государстве и обществе. Государственное управление земельными ресурсами, основанное на имеющейся информации о сложившейся в сфере земельных отношений ситуации, должно исходить из государственной земельной политики, иметь рассчитанные на значительный временной период цели и методы их достижения.

Данные обстоятельства определяют актуальность выбранной темы исследования.

Целью исследования является муниципальное регулирование земельных отношений.

Исходя из выше представленной цели намечены следующие задачи:

- определить состав земельных ресурсов территории
- определить инструменты управления земельными ресурсами территории
- проанализировать структуры земельных ресурсов муниципального образования
- проанализировать практику управления земельными ресурсами в муниципальном образовании
- выявить основные направления совершенствования управления земельными ресурсами территории.

Объектом исследования являются земельные ресурсы муниципального образования в Катав-Ивановском городском поселении.

Предмет исследования – управление земельными ресурсами муниципального образования в Катав-Ивановском городском поселении.

Для решения поставленных задач необходимо использовать следующие методы научного познания: всеобщий диалектический метод; общенаучные методы – анализ, синтез, дедукция, сравнение, системный подход.

1 ФУНКЦИИ И ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Земельные ресурсы территории и классификация

Земельные ресурсы – вид природных ресурсов, которые характеризуются территорией, качеством почв, климатом, рельефом и т. д. Земельные ресурсы – это пространственный базис размещения хозяйственных объектов, являются главным средством производства в с. хозяйстве, где используется основное производительное свойство земли – плодородие.

Классификация земель может быть произведена по различным основаниям; по их роли в процессе производства, правовому режиму и др. Особо важное значение имеет классификация земель по их целевому назначению. По данному основанию все земли Российской Федерации подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Среди ресурсов земельного фонда различают три большие категории (рисунок 1). В первую входят продуктивные земли, которые потенциально могут приносить высокие урожаи и в целом обладают благоприятными для возделывания условиями. Важно отметить, что продуктивность определяется не только свойствами почвы, но и внешними факторами, среди которых существенное значение имеет климат. Вторая категория – это малопродуктивные территории.

Это земельные ресурсы мира и России, значительная часть которых представлена тундрой, лесотундрой, болотами и степями. Теоретически эти земли могут подходить под требования агротехнического комплекса с точки зрения использования в разных целях, но, опять же, трудности эксплуатации возникают и из-за косвенных факторов. Например, это может быть труднодоступность или неблагоприятные климатические условия. Третью категорию представляют непродуктивные земли. Как правило, это застроенные площади, а также земли с нарушенной структурой и неблагоприятным химическим составом. На рисунке 1.1 показана классификация земельных ресурсов.

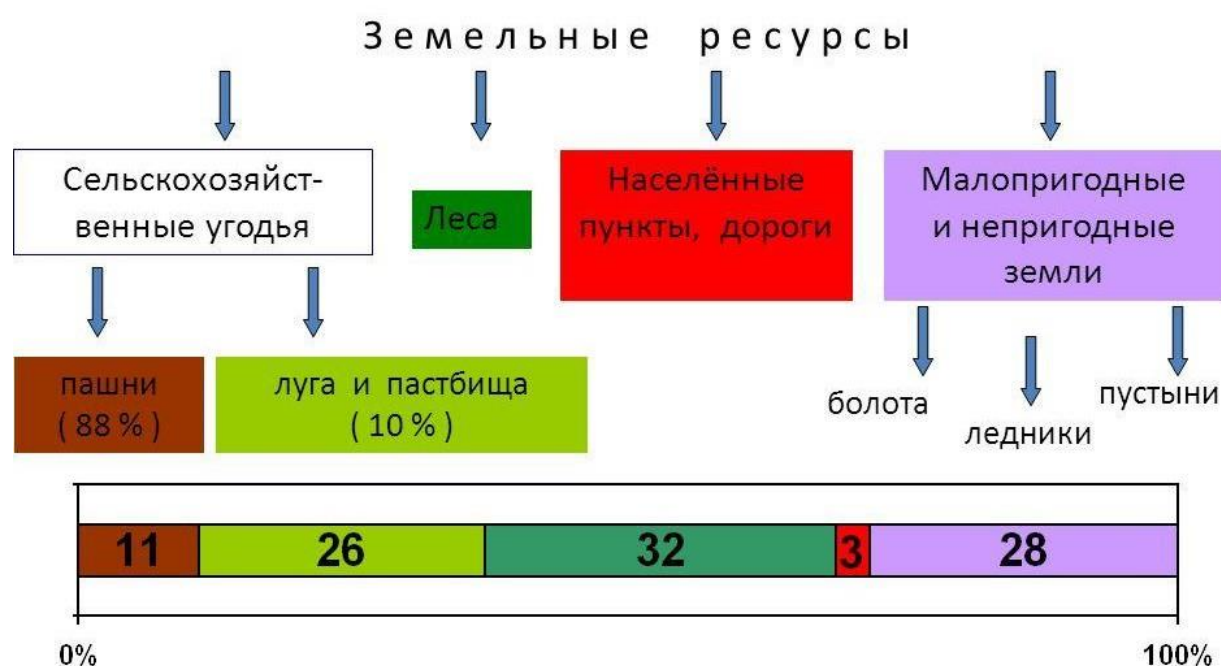


Рисунок 1.1 – Классификация земельных ресурсов

Формирование и развитие системы управления земельными ресурсами аграрной сферы предполагает использование объективных экономических законов, определяющих специфику земельных отношений на отдельных этапах общественного развития. К общим законам управления, по мнению К.Х. Ибрагимова [6] относятся: закон единства и целостности системы управления земельными ресурсами (предполагает обеспечение организационного и функционального единства всех звеньев и элементов управления), закон гибкости

системы управления земельными ресурсами и относительной свободы ее отдельных элементов (предполагает адаптивность системы управления к изменениям среды функционирования и гибкость ее функциональной структуры), закон обеспечения требуемого разнообразия систем управления земельными отношениями (многообразие условий хозяйствования обуславливает дифференциацию систем управления с учетом действующих правовых режимов земель), закон структурного и функционального соответствия управляющей и управляемой подсистемы (управляющие и управляемые подсистемы должны иметь подобные организационные и функциональные структуры, функционирующие в рамках единых целей и приоритетов развития). В качестве специфических законов управления земельными ресурсами аграрной сферы К.Х. Ибрагимов выделяет: закон сезонности аграрного производства и воспроизводства земельных ресурсов (обуславливает необходимость концентрации ресурсов, направляемых на воспроизводство продуктивных земель в короткие временные отрезки), закон использования сельскохозяйственных земель в соответствии с их целевым назначением (предусматривает установление правового режима земель данной категории и ограничивает возможности их для несельскохозяйственных нужд), закон соответствия квалификации и опыта землепользователей уровню сложности работы на земле (требует наличия у землепользователей наличия специального образования, необходимого для поддержания плодородия почв и воспроизводства земельных ресурсов).

Вовлечение земли в процесс общественного производства порождает возникновение земельных отношений, которые также являются объектом управления. Земельные отношения представляют собой систему общественных отношений возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками и управления землей как фактором производства. К субъектам земельных отношений относятся государство и его субъекты, муниципальные образования, юридические и физические лица. В качестве объектов этих отношений рассматриваются земельные участки и права на них [3].

Земельные отношения, как считает А.А. Туровский [10], необходимо рассматривать как фундаментальную социально-экономическую категорию, как специфическую форму проявления и реализации экономических интересов, связанную с возникновением общественно значимых взаимосвязей между их субъектами. При этом сущность земельных отношений проявляется в сферах собственности на землю и ее производственного использования, функционирования рынка земли и ее ценообразования, возникновения, присвоения и перераспределения доходов, полученных в форме земельной ренты, государственного и хозяйственного управления землей как фактора производства и др.

Формирование и развитие системы земельных отношений происходит в процессе деятельности экономических агентов субъектов в контексте владения, пользования и распоряжения землями. Земельные отношения связаны с реализацией глубинных, сущностных интересов всех субъектов этих отношений. Следует признать, что данные интересы являются разнонаправленными, неоднородными, а в ряде случаев имеют даже антагонистический характер.

Ряд исследователей для усиления внимания на особом статусе земельных отношений считают необходимым вести речь об управлении земельными отношениями, цель которого заключается в обеспечении адекватности формирующейся системы земельных отношений действию объективных экономических законов и законов общественного развития [4, 9]. Специальные механизмы регулирования земельных отношений интегрируют в себе совокупность элементов, реализующих такие функции как: экономическое регулирование и формирование системы мотиваций землевладельцев и землепользователей; обоснование оптимальных параметров развития объектов управления; генерации управленческих воздействий и поддержания процессов самоорганизации управляемых подсистем; законодательного, нормативного, финансового, технологического, кадрового и информационного обеспечения. Механизм регулирования земельных отношений, как правило, трактуется как

система организационных и экономических воздействий на совокупность субъектов и объектов земельных отношений на основе использования множества разнообразных методов и инструментов, позволяющих обеспечить достижение стратегических и тактических целей управления и минимизировать возникающие противоречия [1, 2, 5].

Совокупность земельных отношений ориентирована на реализацию базовых функций, к числу которых можно отнести учетную, распределительную, исполнительную и контрольную. Без организации достоверного учета земель невозможно планировать их использование и организовывать воспроизводство. В рамках учетной функции осуществляется сбор и фиксация информации, отражающей качественные и количественные параметры конкретных земельных участков, правовой режим их использования, распределение по видам угодий, землевладельцам и землепользователям. Реализация распределительной функции позволяет проводить обоснованные действия, связанные с предоставлением и изъятием земель, изменением направления использования и статусом отдельных земельных участков, ограничением оборота земли и др. Назначение исполнительной функции связано с обеспечением рациональности использования продуктивных земель, с ограничением производственно-хозяйственной деятельности на отдельных земельных участках и проведением почвозащитных и природоохранных мероприятий. Контрольная функция выражается в осуществлении непрерывного контроля за разрешенным направлением использования конкретных земельных участков и воспроизводством земель, организации систематического мониторинга за состоянием продуктивных земель сельскохозяйственного назначения, разрешению противоречий и споров в сфере земельных отношений. Эти функции довольно близки по содержанию к функциям управления земельными ресурсами поскольку отражают одну из сторон управления землями сельскохозяйственного назначения и связаны с достижением общей цели: повышением эффективности процессов использования и воспроизводства земельных ресурсов, задействованных в системе аграрного

производства.

С.Б. Огнивцев [7] считает, что ключевым элементом методологии управления земельными ресурсами является совокупность методов, обеспечивающих рост эффективности использования продуктивных земель сельскохозяйственного назначения и охрану земель, являющихся одновременно основным компонентом окружающей среды и главным средством производства в аграрном секторе. Данную совокупность методов он предлагает систематизировать в разрезе пяти базовых групп: законодательно-нормативных, проектно-нормативных, административно-распределительных, надзорно-контрольных и экономических.

Анализируя адекватность данных методов задачам эффективного управления земельными ресурсами С.Б. Огнивцев отмечает, что каждая группа методов страдает определенными недостатками и нуждается в совершенствовании. Так, постоянные изменения нормативно-законодательной базы, по его мнению, порождают определенную путаницу, так как значительная их часть характеризуется непродуманностью и несистемностью. Он является сторонником отказа от выделения категорий земель и перехода к выделению сельскохозяйственных зон, указывая на недопустимость придания всем сельскохозяйственным угодьям статуса особо ценных сельскохозяйственных земель.

В рамках совершенствования проектно-нормативных методов С.Б. Огнивцев предлагает разработку градостроительных регламентов для продуктивных земель сельскохозяйственного назначения, формирование механизмов планирования использования сельскохозяйственных угодий и проведение сельскохозяйственного зонирования земель. Развитие административно-распределительных методов при этом связано с совершенствованием механизмов изменения вида разрешенного использования земель и отнесения процедур формирования и изменения сельскохозяйственных зон к компетенции органов управления муниципального уровня при условии согласования изменений с соответствующими органами регионального или федерального уровня (для особо

ценных земель). При использовании надзорно-контрольных методов С.Б. Огнивцев рекомендует разграничить полномочия государственных органов и органов местного самоуправления: первым передать функции охраны земель и экологического контроля, а вторым – использования земельных ресурсов, поскольку они гораздо лучше знают всех землепользователей, ведущих хозяйственную деятельность на локализованных территориях, и заинтересованы в повышении эффективности использования продуктивных земель. Он так же отмечает низкую роль экономических методов управления земельными ресурсами, используемых в настоящее время в Российской Федерации. Такая ситуация, по его мнению, связана с тем, что земельная собственность в нашей стране имеет условный характер, а абсолютный, как, например, в США, что позволяет государству, по сути, игнорировать необходимость широко использовать именно экономические механизмы управления земельными ресурсами, отдавая предпочтение использованию инструментов административного воздействия.

Иной точки зрения на вопросы классификации методов управления земельными ресурсами придерживается В.А. Свитин. Определяя метод управления земельными ресурсами «как способ воздействия и влияния на участников земельно-имущественных отношений, посредством которого достигаются приемлемые параметры состояния и использования земель как важнейшего фактора социально-экономического развития страны (региона или территории)» [8, с. 146], он предлагает выделять следующие группы этих методов: экономические, административно-правовые, политические, технико-технологические, организационно-распорядительные и социально-психологические. По его мнению, предлагаемый им подход к классификации методов управления земельными ресурсами позволяет сформировать теоретический базис общей, унифицированной системы регулирования всей совокупности земельно-имущественных отношений, возникающих в аграрной сфере по поводу владения, распоряжения и пользования землей.

Данная взаимосвязь носит объективный характер и обуславливает системность управляющих воздействий. Формирование системы управления земельными ресурсами и организация механизма управления происходят в соответствии с функциями управления и совокупностью соответствующих управленческих задач. Мы разделяем позицию авторов, предлагающих наряду с основными функциями управления, связанных с реализацией комплекса системных управленческих задач, выделять общие (отражают общесистемные управленческие процессы и совокупность универсальных управленческих задач) и обеспечивающие (отдельные управленческие задачи, детализирующие функции управления предыдущих уровней) функции. Необходимо отметить, что основные и общие функции управления имеют объективный характер и присущи социально-экономическим системам всех уровней и типов, но при этом обеспечивающие функции будут уникальными для систем определенного типа, различающихся целями развития, составом и структурой, уровнем и масштабом, спецификой управляемой подсистемы.

1.2 Инструменты управления земельными ресурсами территории

К основным инструментам управления земельными ресурсами относятся кадастры, реестры, аукционы, арендная плата за землю, земельный налог (рисунок 1.2).



Рисунок 1.2 – Инструменты управления земельными ресурсами

Рассмотрим подробнее роль каждого инструмента в государственном регулировании земельных ресурсов.

Земельный кадастр - это совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Государственный земельный кадастр РФ включает данные регистрации землепользователей, учета количества и качества земель, бонитировки почв и экономической оценки земель.

Важнейшее значение земельного кадастра заключается в том, что он необходим для организации наиболее полного, рационального и эффективного использования земель и их охраны, планирования народного хозяйства, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, мелиорации земель и химизации сельского хозяйства, а также проведения других народнохозяйственных мероприятий, связанных с использованием земель.

Материалы земельного кадастра находят широкое применение при межхозяйственном и внутрихозяйственном землеустройстве. Они используются при формировании землепользований, размещении отделений и хозяйственных центров в совхозах, бригадных массивов и производственных центров в колхозах, установлении состава соотношения угодий и севооборотов, их размещении, трансформации угодий, устройстве территории севооборотов и сельскохозяйственных угодий, размещении сельскохозяйственных культур в соответствии с экологической пригодностью земель для их выращивания.

Земельный кадастр содержит определенные сведения об имущественных объектах. Его правовыми формами являются Единый реестр земель, кадастровые дела и планы.

Любому обособленному участку присваивается индивидуальный код, не повторяющийся в пределах страны. По существу он является адресом либо индексом, который включается в единую систему документооборота. По нему в дальнейшем будет осуществляться поиск его места нахождения.

Он действует при наличии зарегистрированного права на земельное имущество. В реестре земельных участков содержатся данные не только о

существующих земельных объектах, но и о тех, которые больше не существуют. Система земельного права может идентифицировать конкретный участок только по его кадастровому номеру.

Роль арендной платы, как инструмента управления земельными ресурсами заключается в том, чтобы собственник мог сдавать в аренду землю, которой он владеет на определенный срок. Сдать землю во временное пользование, в частности, может любой собственник. Органы местного самоуправления являются арендодателями. Документ, который регулирует все права и обязанности сторон – договор. В соответствии с договором сторон закрепляется арендная оплата за землю. Все моменты урегулированы законодательством РФ.

Что бы приобрести землю в собственность, а не в временное пользование – существуют аукционы. Это как один из способов получить землю.

Земельные торги (земельные аукционы в Москве) – торги по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Аукционы по продаже земельных участков могут проводиться как в форме аукциона, так и в форме конкурса, в форме конкурса торги проводятся в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка. Собственником земельного участка может быть: Российская Федерация, ее субъекты или же муниципальное образование.

Торги на земельные участки проводятся согласно таким нормативным документам, как Земельный кодекс РФ, Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808.

Законодательством установлено, что органы государственной власти вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление земельных участков в

собственность или аренду осуществляется исключительно на аукционе.

1. Земельные участки для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов (п. 2 ст. 30, ст. 30.1 Земельного кодекса РФ);

2. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства (ст. 30.2 Земельного кодекса РФ);

3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения (ст. 10 ФЗ «101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

Земля есть исключительное средство производства государства. Налоги – один из важнейших и постоянных источников финансового и материального обеспечения государства.

Налоги на землю относятся к имущественным сборам. В таком случае наличие факт обладания физическим или юридическим лицом земельным участком. Важность земельного налога напрямую связана с тем, что участки занимают довольно большие территории даже в границах одного административного образования, и они представляют собой большое количество объектов для налогообложения. Главная особенность заключается в том, что земельный налог – это «местный налог». Вот почему решающая роль в его установлении ложится на органы местной власти, и он оплачивается в местные бюджеты.

Управление земельными ресурсами охватывает буквально все общественные отношения – от социальных до правовых, экономических, экологических и других. Благодаря этому управление земельными ресурсами - система со сложнейшей организацией. Управление земельными ресурсами служит предметом изучения большинства наук и содержит многочисленные аспекты:

- экономический, который служит в качестве определителя эффективности использования земель;
- политический, который выполняет социально-политические, экономические и экологические задачи государства по бережному и рациональному

использованию земельных ресурсов;

- административно-управленческий, который связан со становлением целой системы государственных и муниципальных органов управления, разделением их функций, выполнением ими совместных функций;

- правовой, который обеспечивает рациональное использование и охрану земельных ресурсов в соответствии с нормами права, которые закреплены в законодательстве;

- научный, который связан с разработкой методических рекомендаций по управлению земельными ресурсами в результате научно-технического прогресса [1, 53].

Управление земельными ресурсами – это постоянное, целевое воздействие государства и общества на земельные ресурсы. Как и всегда главными составляющими системы управления земельными ресурсами являются объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции.

Объектом служит земельный фонд РФ, ее регионов, административных районов, городов и других муниципальных образований.

Государственное управление может быть поделено на общее и отраслевое. Общее ведут органы государственной власти так называемой общей и специальной компетенции, оно имеет территориальный характер и распространяет свое действие на все земли в пределах определенной территории (области, районы, города) независимо от категории использования земель и субъектов права на земельный участок. Отраслевое управление осуществляется министерствами, комитетами, службами. Особенностью является обширное расположение земельных ресурсов конкретного министерства либо федеральной службы. Местное или по-другому муниципальное управление предусматривают на территории муниципальных образований (районы, города, сельские округа и т.д.) в рамках норм закона. Внутрихозяйственное управление землями осуществляют сами собственники земель, а также владельцы и пользователи.

Предметом такого управления служит использование земли, которое на

определенной территории обеспечивает все потребности жителей. Разнообразие потребностей приводит к многообразию способов использования земель [2, 101].

Первоочередной целью управления земельными ресурсами является утоление потребностей общества благодаря использованию свойств и качеств земли. Это выполняется благодаря постановке индивидуальных целей управления земельными ресурсами таких как, допустим, рациональное, эффективное использование и охрана земель, обеспечивающие защиту прав государства, муниципальных образований, юридических лиц и граждан на землю, восстановление плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей природной среды, а также создание и усовершенствование земельного рынка.

К главным задачам государственного управления земельными ресурсами можно отнести: обеспечение согласованности органов государственной власти при принятии решений, усовершенствование использования и охраны земельных ресурсов, создание выгодных условий для предпринимательской деятельности и развития общества и др.

Непосредственно в самом процессе управления земельными ресурсами вышеназванные задачи находят свою реализацию через конкретные мероприятия либо функции.

Различного рода управленческие решения по управлению земельными ресурсами это решения, которые принимаются в процессе управления земельными ресурсами.

Конечным этапом является формулировка задачи и принятие управленческого решения. Используют данные управленческие решения с помощью директивного, правового и экономического методов. При управлении земельными ресурсами следует применять сразу все методы на каждом территориальном уровне.

Директивный метод связан с принятием директив- управленческих решений. Это основано на применении государством своих функций, которые отражены в законодательстве, например, изъятие, отвод, изучение земель и т.д.

Правовой метод выражается тогда, когда принимаемые законодательные акты

и нормы использования земель принуждают субъектов земельных отношений использовать выгодные для государства решения.

Экономический метод подразумевает применение экономических стимулов и различного рода показателей, которые реализуют государственную политику в сфере землепользования.

Реформирование земельных отношений – это один из главнейших вопросов России на современном этапе, который занимает важнейшее место в становлении государства и общества. Рынок земли выступает базой для рынка строительства и реконструкции, и поэтому предпринимательская деятельность на этом рынке является одной из главенствующих, в результате чего необходимо способствовать его дальнейшему развитию [3, с. 289].

Достоверные сведения о земле имеют важнейшее значение для управления земельными ресурсами, хоть для развития сельского хозяйства, хоть для управления и развития городов. Развивающиеся автоматизированные системы ведения государственного земельного кадастра в настоящее время становятся очень полезным и незаменимым атрибутом для управления землями. Актуальная кадастровая информация позволяет решать многие задачи, оказывать воздействие на рынок недвижимости и земли, обеспечивать надежность и прозрачность операций с землей.

Управление земельными ресурсами реализует права на землю, обеспечивает выявление и пресечение правонарушений в земельном законодательстве, устанавливает ответственность за ненадлежащее и нерациональное использование земель. Внедрение эффективной системы управления земельными ресурсами является первостепенной стратегической задачей на современном этапе.

2. АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

2.1. Анализ динамики и структуры земельных ресурсов муниципального образования

Анализ динамики и структуры земельных ресурсов Катав-Ивановского городского поселения начнем с рассмотрения данных о распределении общей площади по видам использования (таблица 2.1).

Таблица 2.1 – Данные о распределении общей площади городского поселения по видам использования земель и формам собственности за 2017–2019 годы

| № пп | Виды использования земель | Общая площадь, га, 2017 | Общая площадь, га, 2018 | Общая площадь, га, 2029 | Темп роста, % | | |
|------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|------|------|
| | | | | | 2019 | 2018 | 2019 |
| 1 | Земли жилой застройки | 854 | 961 | 956 | 100 | 113 | 112 |
| 2 | Земли общественно-деловой застройки | 187 | 193 | 189 | 100 | 103 | 101 |
| 3 | Земли промышленности | 24 | 25 | 28 | 100 | 104 | 117 |
| 4 | Земли общего пользования | 684 | 684 | 654 | 100 | 100 | 96 |
| 5 | Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, из них | 187 | 172 | 187 | 100 | 92 | 100 |
| 6 | Земли сельскохозяйственного использования | 520 | 411 | 442 | 100 | 79 | 85 |
| 7 | Земли особо охраняемых природных территорий | 14 | 14 | 14 | 100 | 100 | 100 |
| 8 | Итого земель в границах населенного пункта | 2470 | 2470 | 2470 | 100 | 87 | 89 |

Проанализируем темп роста в графиках по каждому виду использования земель в Катав-Ивановском городском поселении.

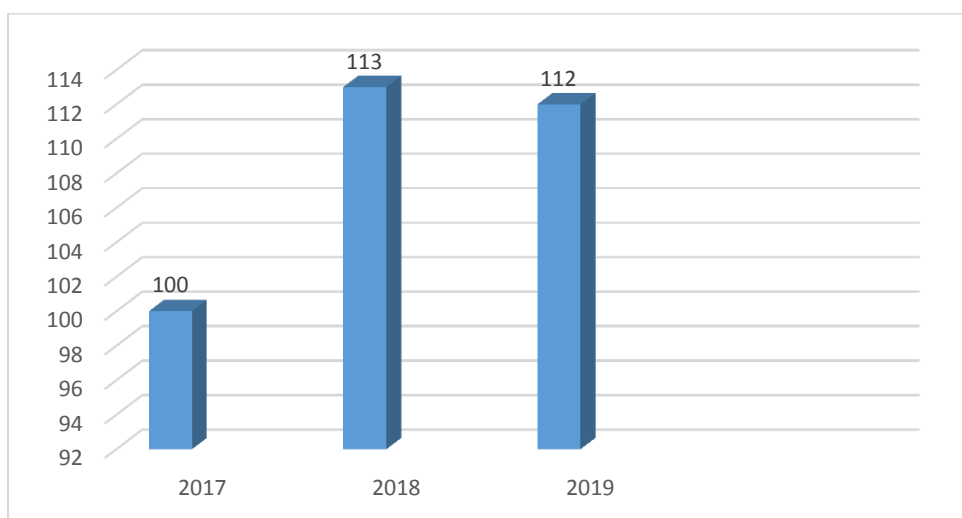


Рисунок 2.1 Темп роста земель жилой застройки в городском поселении за 2017–2019 гг., %

Рост земель жилой застройки в 2018 году вырос на 3%. В 2019 году их процент составил 112%. Значительного темпа роста мы не наблюдаем.

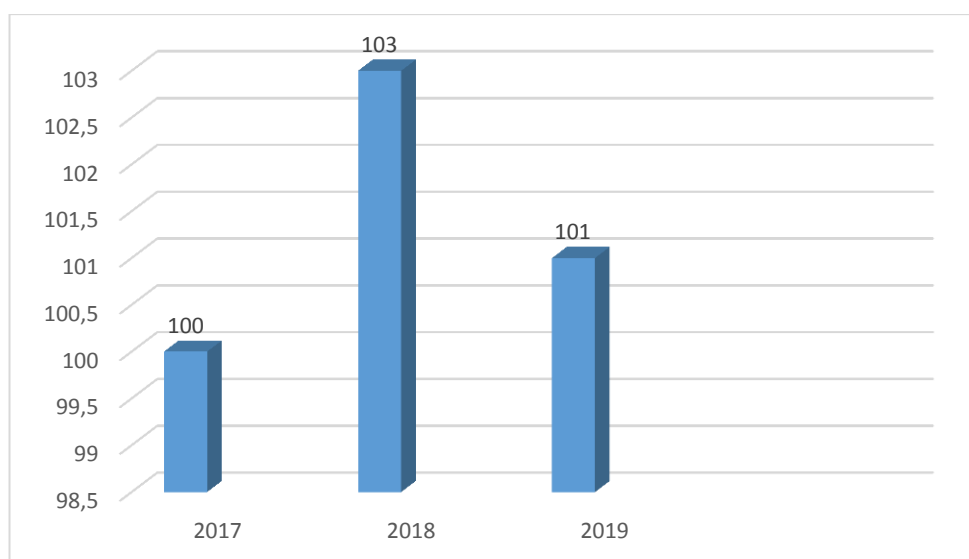


Рисунок 2.2 – Темп роста земель общественно деловой застройки за 2017–2019 гг., %

Земли общественно-деловой застройки в сравнении трёх лет находятся почти на одном уровне. В 2018 году рост земель составил 103 %. В 2019 году понизился на 2 % и составил 101 %.

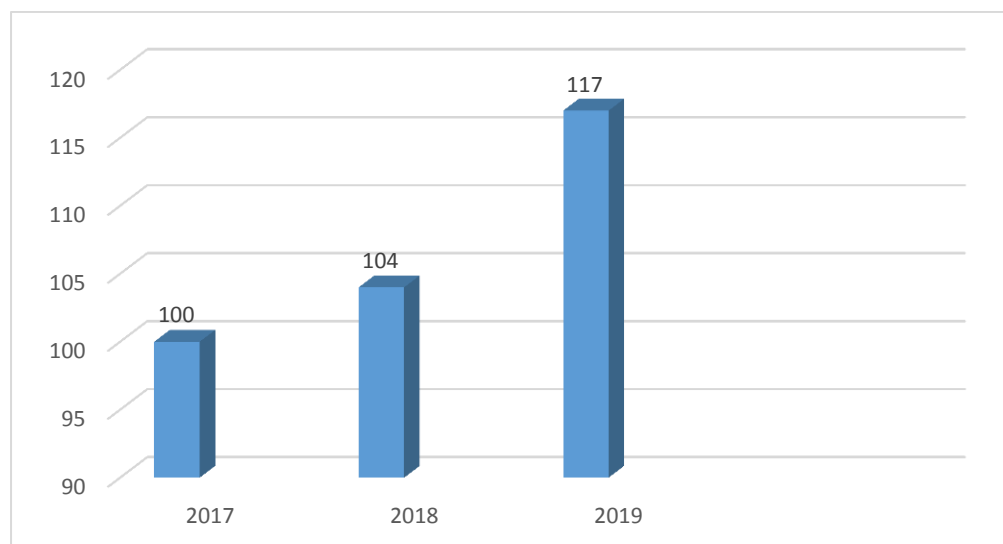


Рисунок 2.3 – Темп роста земель промышленности за 2017–2019 гг., %

В 2019 году по сравнению с другими видами использования земель, рост земель промышленности оказался самым высоким и составил 117 %. Это на 17 % выше, чем в 2017 году.

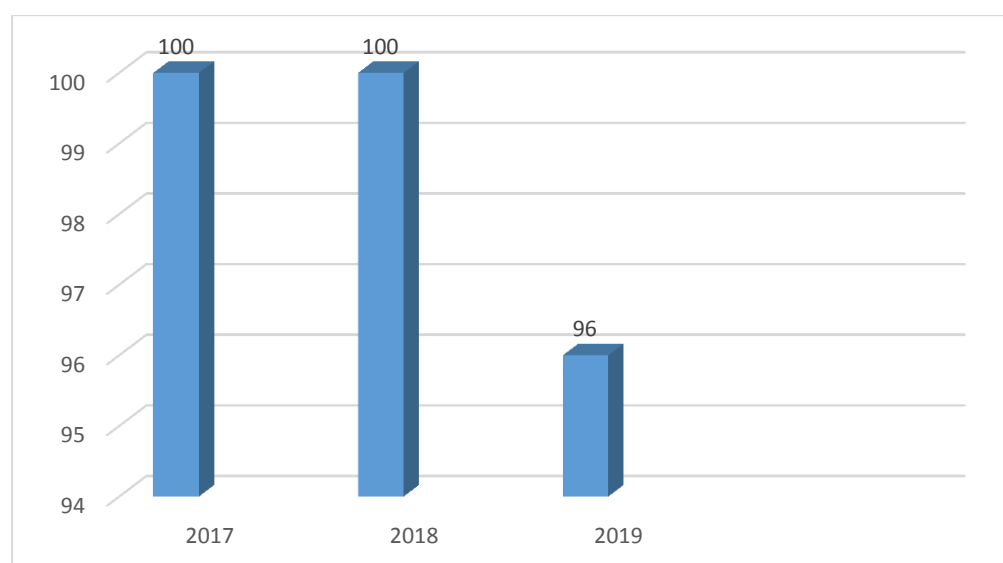


Рис. 2.4 – Темп роста земель общего пользования за 2017–2019 гг., %

Из графика выше видно, что темп роста по землям общего пользования не менял свои показатели два года. В 2019 году понизился на 4 % и составил 96 %.

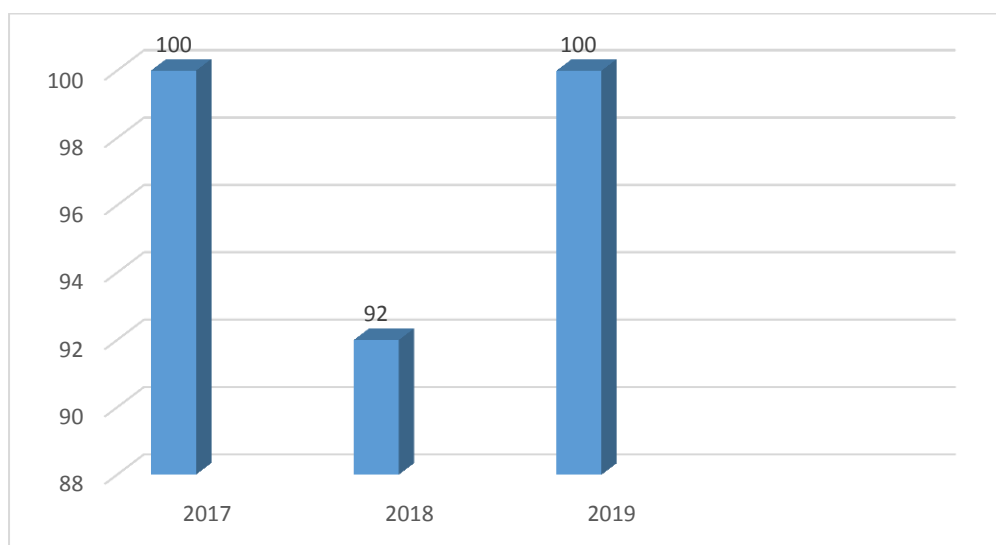


Рисунок 2.5– Темп роста земель транспорта, связи, инженерных коммуникаций за 2017–2019 гг., %

Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций в 2019 году их показатель составил 100 % (также как и в 2017 году). При этом в 2018 году процент понизился до 92 %.

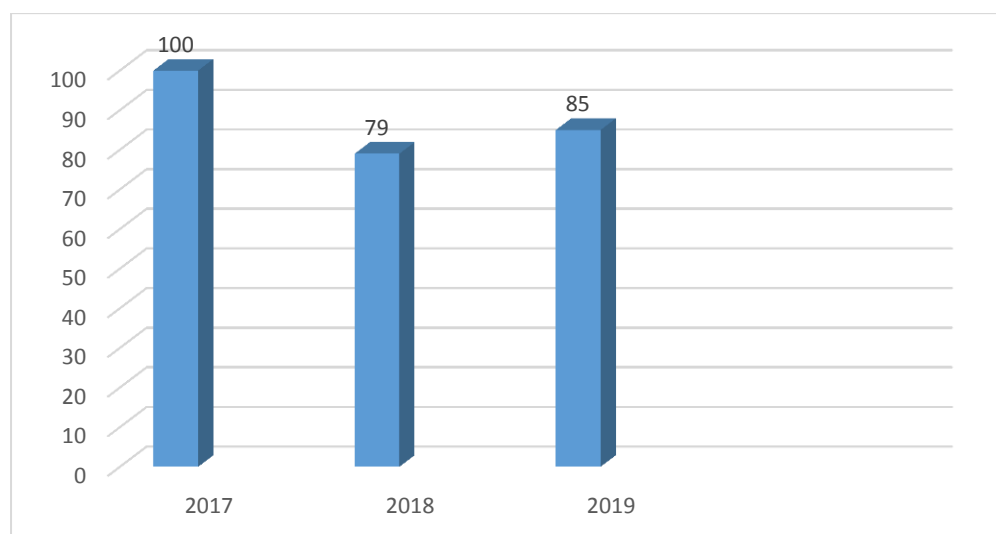


Рисунок 2.6 – Темп роста земель сельскохозяйственного использования за 2017–2019 гг., %

Темп роста земель сельскохозяйственного использования в 2017 году имел самый высокий показатель 100 %. В 2018 году понизился на 21 %. Это самый высокий процент понижения показателя по всем видам использования земель за три года. В 2019 году показатели повысились до 85 %.

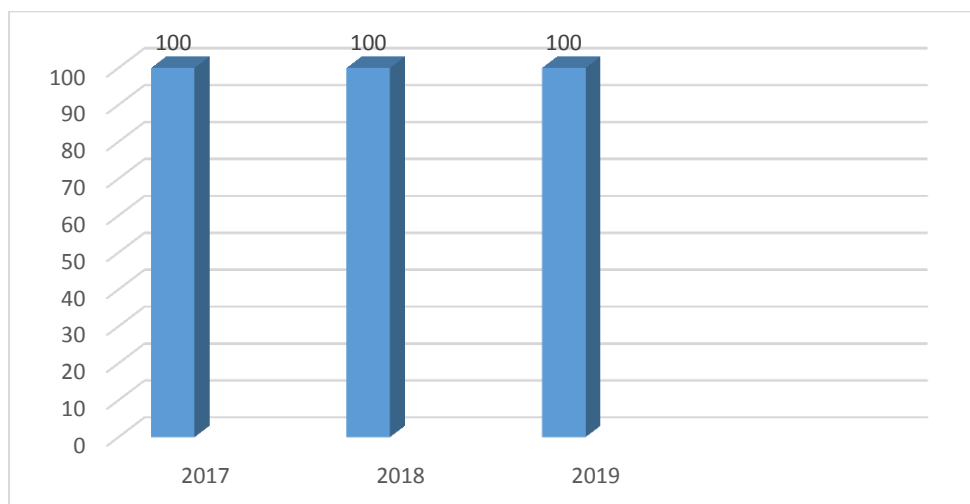


Рисунок 2.7 – Темп роста земель особо охраняемых природных территорий за 2017–2019 гг., %

Темп роста земель особо охраняемых природных территорий не изменил свои показатели за все три года.

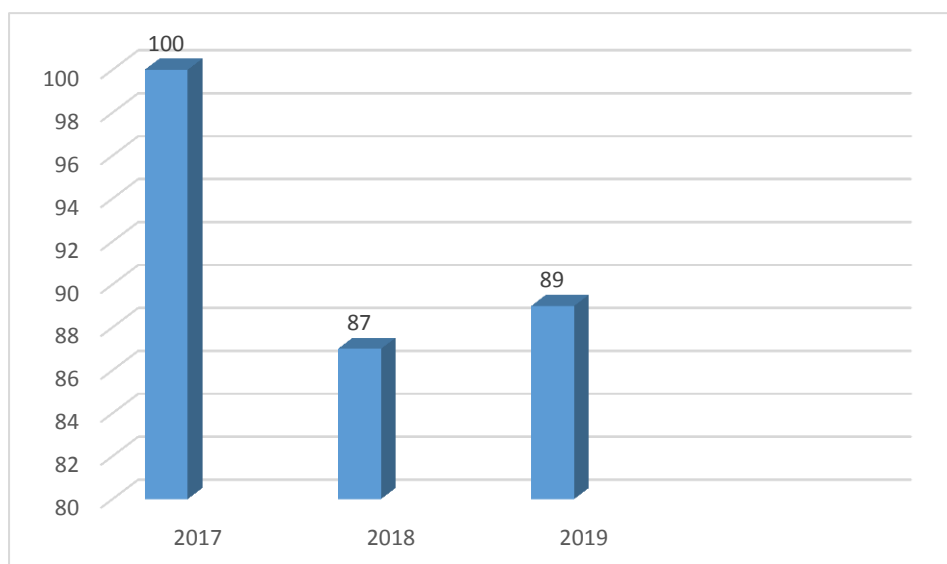


Рисунок 2.8 – Темп роста земель в границах населенного пункта за 2017–2019 гг., %

Самый высокий показатель роста земель был в 2017 году и составил 100 %. В 2018 году рост земель понизился до 87 %. В 2019 году этот показатель вырос, но не значительно, на 2 % и составил 89 %.

Проанализировав данные о распределении площади городского поселения по видам использования земель и увидев темпы роста этих земель, рассмотрим земли городского поселения по видам их использования.

Таблица 2.2 – Земли городского поселения по видам использования

| № пп | Виды использования земель | Общая площадь, га, 2017 | Общая площадь, га, 2018 | Общая площадь, га, 2019 | Удельный вес земель по видам использования, % | | |
|------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---|-------|-------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | Земли жилой застройки | 854 | 961 | 956 | 34,57 | 38,91 | 38,7 |
| 2 | Земли общественно-деловой застройки | 187 | 193 | 189 | 7,57 | 7,81 | 7,65 |
| 3 | Земли промышленности | 24 | 25 | 28 | 0,97 | 1,01 | 1,13 |
| 4 | Земли общего пользования | 684 | 684 | 654 | 27,69 | 27,69 | 26,48 |
| 5 | Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, из них | 187 | 172 | 187 | 7,57 | 6,96 | 7,57 |
| 6 | Земли сельскохозяйственного использования | 520 | 411 | 442 | 21,05 | 16,64 | 17,89 |
| 7 | Земли особо охраняемых природных территорий | 14 | 14 | 14 | 0,57 | 0,57 | 0,57 |
| 8 | Итого земель в границах населенного пункта | 2470 | 2470 | 2470 | 100 | 100 | 100 |

Рассмотрим структуру земель в диаграммах, для того чтобы наглядно увидеть процент каждого вида использования.

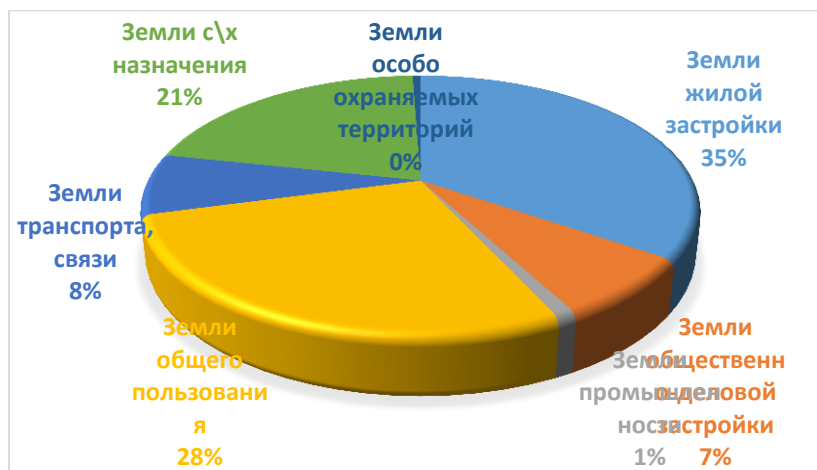


Рисунок 2.9 – Структура земель по видам использования за 2017 год

В 2017 году самый высокий процент использования составил 35 % – это земли жилой застройки. На втором месте земли общего пользования, их показатель достиг 28 %. Земли сельхоз назначения находятся на третьем месте по видам использования в 2018 году и составили 21 %. Все остальные показатели не превысили 9 %.



Рисунок 2.10 – Структура земель по видам использования за 2018 год

Земли жилой застройки в сравнении с 2017 годом выросли на 4 % и их показатель составил 39 %. Так же, как и в 2017 году это самый высокий процент использования земель по их видам. Земли общего пользования не изменили свой

темпа роста. Земли сельхоз назначения стали меньше на 4 % и составили 17 %. Остальные показатели почти не изменились.

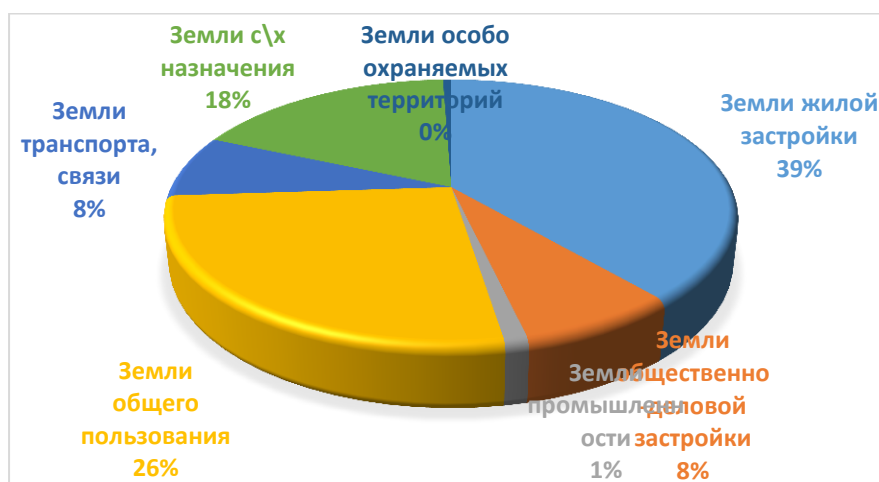


Рисунок 2.11 – Структура земель по видам использования за 2019 год

Земли жилой застройки в 2019 году не изменили свой показатель в 39 %. Земли общего пользования стали меньше на 2 %. А земли сельхоз назначения повысили свой показатель на 1 %, в сравнении с 2018 годом и составил 18 %.

Проанализировав показатели за три года, можно сделать вывод, что основной вид использования земель в городском поселении – это земли жилой застройки.

В последние годы отмечается заметное ухудшение состояния земель как в России, так и в городском поселении. Усиление антропогенного воздействия на земельные ресурсы, безусловно, приводят к обострению экологической ситуации. Однако негативные изменения часто происходят также и вследствие различных нарушений земельного и природоохранного законодательства, допускаемых не только юридическими и физическими лицами, но и органами государственного управления. Добиться сокращения количества земельных правонарушений возможно, помимо иных мер охраны земель, при эффективном применении мер юридической ответственности.

Проанализируем какое количество и какие виды нарушений земельного законодательства были зафиксированы в Катав-Ивановском городском поселении за последние три года.

Таблица 2.3 – Виды и количество выявленных нарушений земельного законодательства

| № | Виды нарушений земельного законодательства | 2017 | 2018 | 2019 | Темп роста, % | | |
|---|---|------|------|------|---------------|------|------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | Самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов | 25 | 20 | 2 | 100 | 80 | 8 |
| 2 | Самовольная переуступка права пользования землей | 0 | 2 | 1 | 100 | 200 | 150 |
| 3 | Самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы | 8 | 8 | 0 | 100 | 100 | 0 |
| 4 | Невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и предотвращению процессов, ухудшающих состояние земель | 8 | 10 | 8 | 100 | 125 | 100 |
| 5 | Использование земельных участков не по целевому назначению | 12 | 26 | 11 | 100 | 217 | 92 |
| 6 | Порча земель пестицидами, агрохимикатами, отходами | 0 | 0 | 1 | 100 | 100 | 150 |
| 7 | Неуплата административного штрафа в срок | 23 | 19 | 2 | 100 | 83 | 9 |
| 8 | Иные нарушения земельного законодательства | 8 | 16 | 5 | 100 | 200 | 62 |
| | Итого | 84 | 101 | 30 | 100 | 120 | 26 |

В графике ниже виден темп роста общего количества нарушений земельного законодательства, которые были выявлены в 2017–2019 годах.

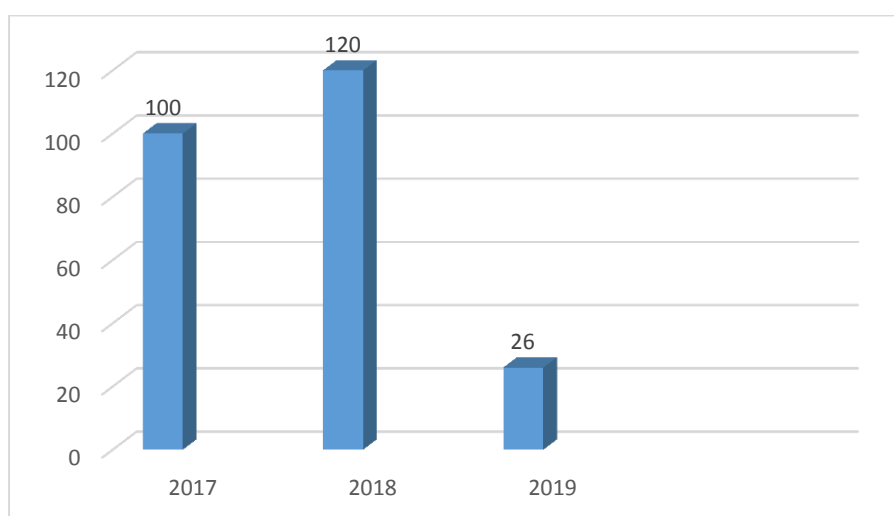


Рисунок 2.12 – Темп роста общего количества выявленных нарушений земельного законодательства за 2017–2019 года, %

Самый высокий процент количества выявленных нарушений приходится на 2018 год и составляет 120 %. В сравнении с предыдущим годом показатель вырос на 20 %. В 2019 году этот показатель составил всего лишь 26 %.

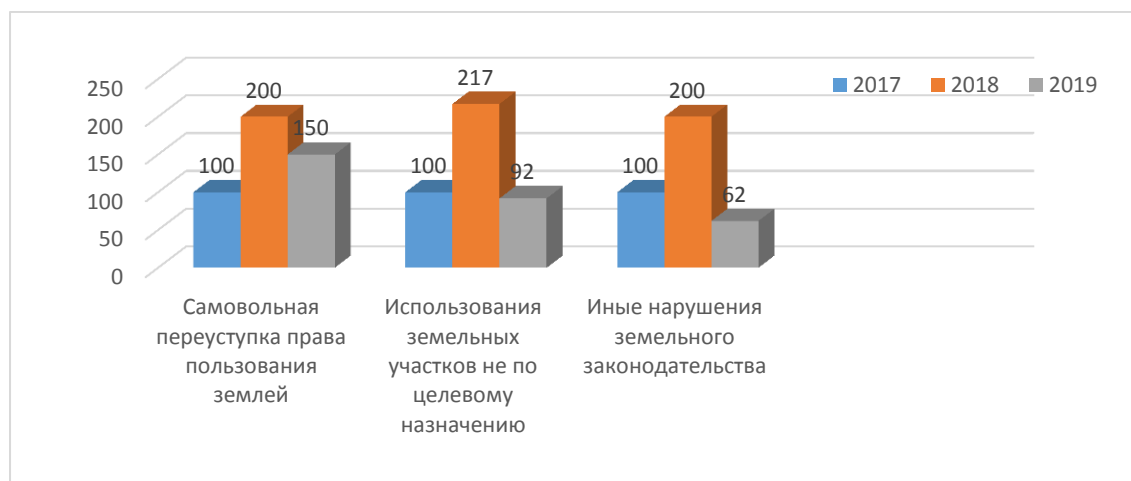


Рисунок 2.13 – Темпы роста нарушения земельного законодательства по видам, %

Самые частые нарушения земельного законодательства, это использование земель не по целевому назначению, чаще всего это связано с экономией при покупке земли и уплате налогов. Ведь земельные наделы под ИЖС стоят существенно дешевле аналогичных участков, выделенных для бизнес-целей. далее самовольная переуступка права пользования землей и на третьем месте по нарушениям стоят иные нарушения земельного законодательства.

Нарушения земельного законодательства выявляется каждый год. Проанализируем какая площадь подвергается нарушениям (таблица 2.4).

Таблица 2.4 – Площадь земель, по которым выявлены нарушения, га

| № | Виды нарушений земельного законодательства | 2017 | 2018 | 2019 | Темп роста, % | | |
|---|---|------|-------|------|---------------|------|------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | Самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов | 27,2 | 16,27 | 0,95 | 100 | 60 | 4 |

Окончание таблицы 2.4

| № | Виды нарушений земельного законодательства | 2017 | 2018 | 2019 | Темп роста, % | | |
|---|---|------|-------|-------|---------------|------|------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 |
| 2 | Самовольная переуступка права пользования землей | 0 | 1,36 | 1,04 | 100 | 136 | 104 |
| 3 | Самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы | 14,4 | 4,45 | 0 | 100 | 31 | 0 |
| 4 | Невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и предотвращению процессов, ухудшающих состояние земель | 22 | 12,36 | 9,32 | 100 | 57 | 43 |
| 5 | Использование земельных участков не по целевому назначению | 11,6 | 20,41 | 9,85 | 100 | 176 | 85 |
| 6 | Порча земель пестицидами, агрохимикатами, отходами | 0 | 0 | 2,4 | 100 | 100 | 240 |
| 7 | Иные нарушения земельного законодательства | 6,3 | 18,81 | 4,63 | 100 | 298 | 74 |
| | Итого | 81,5 | 73,66 | 28,19 | 100 | 91 | 35 |

Рассмотрим темп роста площади земель с выявленными нарушениями за три года в виде диаграммы (рисунок 2.14).

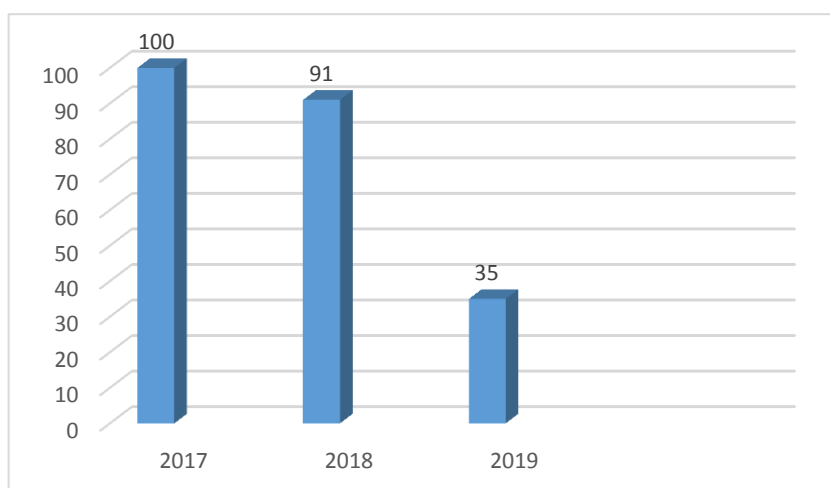


Рисунок 2.14 – Темп роста площади земель, по которым выявлены нарушения за 2017–2019 года, %

Из графика выше видно, что площади земель с выявленными нарушениями становится меньше. В 2018 году показатель понизился на 8 %, а в 2019 году ещё

на 56 %. Итого в сравнении с 2017 годом, где показатель составлял 100 %, в 2019 году этот показатель стал 35 %.



Рисунок 2.15 – Темпы роста площади земель, по видам выявленных нарушений за 2017–2019 года, %

В сравнении с 2017 годом мы видим, что площадь земель по которым выявлены нарушения значительно уменьшилась. В 2019 году самые высокие темпы роста были по иным нарушениям законодательства – 298 %. В 2018 году самый большой темп роста площади земель, где выявлены нарушения – это порча земель отходами – 240 %.

Рассмотрим выявленные нарушения земельного законодательства по их числу в каждом из видов (таблица 2.5).

Таблица 2.5 – Удельный вес выявленных нарушений земельного законодательства по числу нарушений

| № | Виды нарушений земельного законодательства | 2017 | 2018 | 2019 | Уд. вес числа нарушений в общем количестве нарушений | | |
|---|---|------|------|------|--|------|------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | Самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов | 25 | 20 | 2 | 29,76 | 19,8 | 6,67 |

Окончание таблицы 2.5

| № | Виды нарушений земельного законодательства | 2017 | 2018 | 2019 | Уд. вес числа нарушений в общем количестве нарушений | | |
|---|---|------|------|------|--|-------|-------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | Самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов | 25 | 20 | 2 | 29,76 | 19,8 | 6,67 |
| 2 | Самовольная переуступка права пользования землей | 0 | 2 | 1 | 0 | 1,98 | 3,33 |
| 3 | Самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы | 8 | 8 | 0 | 9,52 | 9,52 | 0 |
| 4 | Невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и предотвращению процессов, ухудшающих состояние земель | 8 | 10 | 8 | 9,52 | 9,9 | 26,67 |
| 5 | Использование земельных участков не по целевому назначению | 12 | 26 | 11 | 14,29 | 11,88 | 36,67 |
| 6 | Порча земель пестицидами, агрохимикатами, отходами | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3,33 |
| 7 | Неуплата административного штрафа в срок | 23 | 19 | 2 | 27,38 | 22,77 | 6,67 |
| 8 | Иные нарушения земельного законодательства | 8 | 16 | 5 | 9,52 | 9,52 | 16,67 |
| | Итого | 84 | 101 | 30 | 100 | 100 | 100 |

Рассмотрим в диаграмме структуру площадей в процентах, на которых были выявлены нарушения в 2017 году (рисунок 2.16).



Рисунок 2.16 – Структура площадей, на которых выявлены нарушения за 2017 год, %

Из графика выше видно, что самый высокий процент – это самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов – 29,76 %. На втором месте по показателям идет неуплата административного штрафа в срок– 27,38 %. И на третьем месте использование земель не по целевому назначению, процент этой категории составил 14, 29 %. Все остальные категории по показателям не превышают – 9, 52 %.

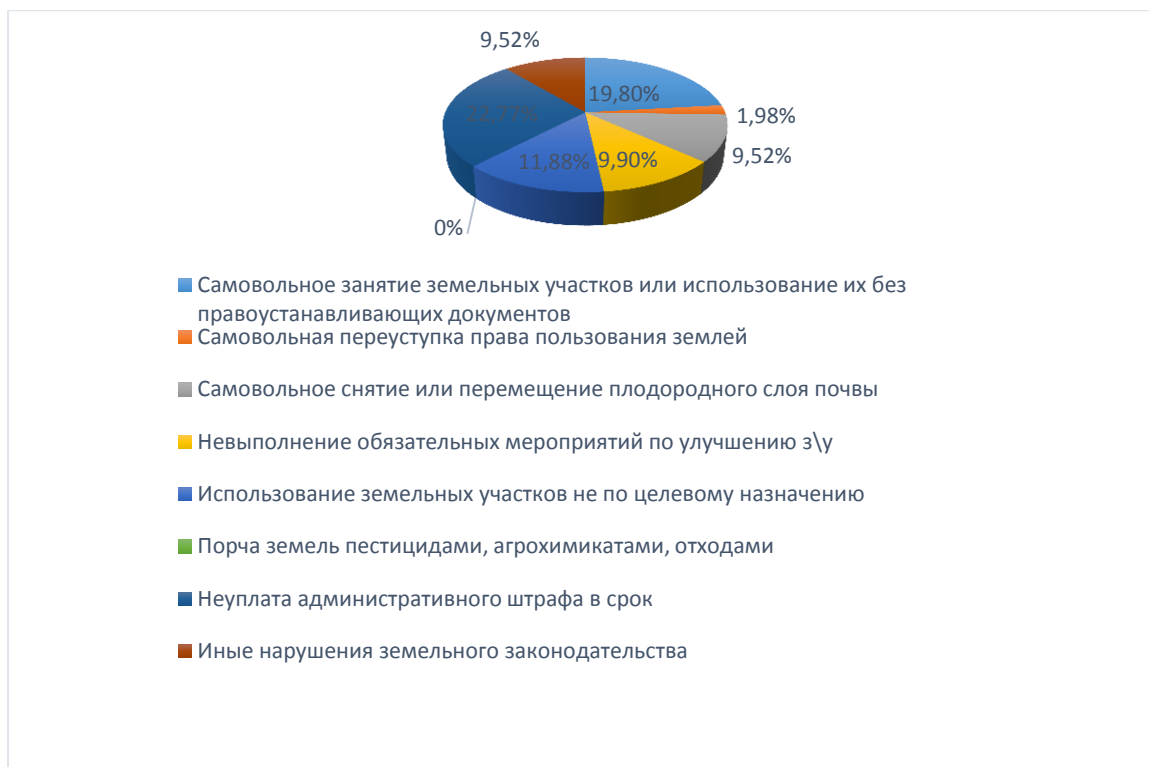


Рисунок 2.17 – Структура площадей, на которых выявлены нарушения за 2018 год, %

Из данных на диаграмме за 2018 год, мы видим, что самый большой процент по площади – неуплата административного штрафа в срок. Его показатель составил 22, 77 %. В сравнении с 2018, процент упал на 7, 62 %. На втором месте самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов – 19,8 %. Если сравнивать с 2017 годом – показатель упал на 9,96 % в 2019 году. И на третьем месте использование земель не по целевому назначению – 11,88 %.



Рисунок 2.18 – Структура площадей, на которых выявлены нарушения за 2019 год, %

В 2019 году заметно вырос процент использования земельных участков не по целевому назначению и составил – 36,67 %. Это самый высокий показатель по всем видам нарушений за текущий год. На втором месте по показателям – невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель – 26,67 %. В сравнении с 2018 годом процент вырос на 16,77 %. И на третьем месте иные нарушения земельного законодательства – 16,67 %.

Проанализируем удельный вес земель, на площади которых выявлены нарушения за три года. Исходные данные в таблице (таблица 2.6).

Таблица 2.6 – Удельный вес земель, на площади которых выявлены нарушения

| № | Виды нарушений земельного законодательства | 2017 | 2018 | 2019 | Уд. вес земель, на которых выявлены нарушения, % | | |
|---|---|------|-------|------|--|-------|------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | Самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов | 27,2 | 16,27 | 0,95 | 33,37 | 22,09 | 3,37 |
| 2 | Самовольная переуступка права пользования землей | 0 | 1,36 | 1,04 | 0 | 1,85 | 3,69 |

Окончание таблицы 2.6

| № | Виды нарушений земельного законодательства | 2017 | 2018 | 2019 | Уд. вес земель, на которых выявлены нарушения, % | | |
|---|---|------|-------|-------|--|-------|-------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 |
| 3 | Самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы | 14,4 | 4,45 | 0 | 17,67 | 6,04 | 0 |
| 4 | Невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и предотвращению процессов, ухудшающих состояние земель | 22 | 12,36 | 9,32 | 26,99 | 16,78 | 33,06 |
| 5 | Использование земельных участков не по целевому назначению | 11,6 | 20,41 | 9,85 | 14,23 | 27,71 | 34,94 |
| 6 | Порча земель пестицидами, агрохимикатами, отходами | 0 | 0 | 2,4 | 0 | 0 | 8,51 |
| 7 | Иные нарушения земельного законодательства | 6,3 | 18,81 | 4,63 | 7,73 | 25,54 | 16,42 |
| | Итого | 81,5 | 73,66 | 28,19 | 100 | 100 | 100 |

На рисунке ниже мы можем наглядно увидеть процентное соотношение начисленных штрафов за три года.



Рисунок 2.19 – Доля начисленных штрафов за нарушения земельного законодательства

Из рисунка 2.19 видно, что процент начисленных штрафов идёт на спад. В 2017 году для начисленных штрафов составила 45 %, в 2018 году этот показатель стал ниже на 5 %. В 2019 году этот процент составил всего 15 %.

Рассчитаем удельный вес начисленных штрафов за нарушения земельного законодательства (таблица 2.7).

Таблица 2.7 – Удельный вес начисленных штрафов за нарушения земельного законодательства

| № | Виды нарушений земельного законодательства | 2017 | 2018 | 2019 | Удельный вес начисленных штрафов, 5% | | |
|---|---|------------|------------|-----------|--------------------------------------|--------|--------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | Самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов | 32 054,12 | 16 485,14 | 10 256,4 | 29.63% | 10.33% | 15.03% |
| 2 | Самовольная переуступка права пользования землей | 0 | 2056,4 | 1056 | 0 | 1.29% | 1.55% |
| 3 | Самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы | 17 569,54 | 6985,45 | 0 | 16.24% | 4.38% | 0 |
| 4 | Невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и предотвращению процессов, ухудшающих состояние земель | 19 449,88 | 12 375,14 | 16 423,85 | 17.98% | 7.75% | 24.07% |
| 5 | Использование земельных участков не по целевому назначению | 22 587,96 | 48 102,8 | 14 562,4 | 20.88% | 30.14% | 21.34% |
| 6 | Порча земель пестицидами, агрохимикатами, отходами | 0 | 0 | 2563,5 | 0 | 0 | 3.76% |
| 7 | Неуплата административного штрафа в срок | 11 931,75 | 33 054,9 | 8569,4 | 11.03% | 20.71% | 12.56% |
| 8 | Иные нарушения земельного законодательства | 4589,4 | 40 526,4 | 14 814,9 | 4.24% | 25.39% | 21.71% |
| | Итого | 108 182,65 | 159 586,23 | 68 246,95 | 100 | 100 | 100 |

Рассмотрим наглядно штрафы по видам нарушений в долях за три года.



Рисунок 2.20 – Доля штрафов по видам нарушений за 2017 год, %

Самое большое количество штрафов в 2017 году выписано за самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов – 30 %. Далее, 21 % штрафов назначены за использование земельных участков не по целевому назначению. И на третьем месте невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, тут показатель составил 18 %.



Рисунок 2.21 – Доля штрафов по видам нарушений за 2018 год, %

В 2018 году самый высокий процент штрафов был начислен за использование земельных участков не по целевому назначению – 30 %. В сравнении с 2017 годом этот показатель вырос на 9 %. На втором месте по сумме назначенных штрафов стояли нарушения законодательства, их процент равен 26 %. В сравнении с прошлым годом этот показатель вырос на 22 %. На третьем месте в 2018 году – неуплата административного штрафа в срок. Этот показатель равен 21 %.



Рисунок 2.22 – Доля штрафов по видам нарушений за 2019 год, %

В 2019 году на первом месте по сумме штрафов на нарушение земельного законодательства стоит – невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель. Его показатель составил 24 %. Следующая категория по сумме начисленных штрафов – иные нарушения земельного законодательства. Их процент равен 22 %. На третьем месте – использование земельных участков не по целевому назначению (21 %).

Основную площадь Катав-Ивановского городского поселения занимают земли жилой застройки. В 2019 году их площадь составила 956 га. При этом их темп роста за все три года менялся не значительно. В 2018 году показатель вырос на 3 %, а в 2019 стал меньше на 1 %. Земли общего пользования находятся на втором месте по занимаемой площади – 654 га. В 2017 и 2018 году площадь этих земель составляла 684 га. Темп роста земель общего пользования в 2019 году составил

96 % т.е. на 4 % меньше, чем в 2017 и 2018 годах. Площадь земель сельскохозяйственного использования в 2019 году составила 442 га. Рост площади этих земель не наблюдался в 2018–2019 годах. Показатели понизились на 15 % в 2019 году. Земли общественно-деловой застройки занимают площадь 189 га. Площадь земель транспорта, связи, инженерных коммуникаций составила 187 га. Земли промышленности занимают площадь 28 га. Земли особо охраняемых территорий занимают 14 га.

Количество нарушений земельного законодательства достигло своего максимума в 2018 году, процент общего количества составил 120 %. Что в сравнении с 2017 годом больше на 20 %, а с 2019 г меньше на 94 %.

Площадь земель, по которым выявлены нарушения в 2018 году составила 91 %. Это на 9 % меньше, чем в 2017. В 2019 году этот показатель равен 35 %.

Самый высокий процент штрафов за нарушения земельного законодательства был начислен в 2017 году (45 %), в 2018 году этот показатель равен 40 %, а в 2019 всего 15%.

Самые частые виды нарушений, по которым были начислены штрафы – это использование земельных участков не по целевому назначению, неуплата административного штрафа в срок, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и иные нарушения земельного законодательства.

2.2. Анализ практики управления земельными ресурсами в муниципальном образовании

Наличие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) информации о границах муниципального образования имеет важное значение, так как позволяет предотвратить земельные споры, нарушения в сфере земельных отношений, а также возникновение ошибок при предоставлении земельных участков и налогообложения.

ЕГРН состоит из реестра сведений, в котором содержатся сведения о объектах реестра границ, в том числе:

- территориальных зонах (содержатся в составе утвержденных правил землепользования и застройки муниципальных образований);
- границах муниципальных образований;
- границах населенных пунктов.

ЕГРН содержит следующие сведения о границах муниципального образования:

- 1) описание местоположения границ муниципальных образований;
- 2) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ муниципальных образований;
- 5) описание местоположения границ населенных пунктов;
- 6) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ населенных пунктов.

В отношении территориальных зон внесению в реестр границ содержит следующие сведения:

- 1) индивидуальные обозначения (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения);
- 2) описание местоположения границ таких зон;
- 3) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении территориальных зон, о создании или об изменении территориальных зон;
- 4) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах территориальных зон;
- 5) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки;
- 6) перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом.

Процедура оформления регистрации прав собственности на какое-либо недвижимое имущество является обязательной, так как предусматривается действующим законодательством.

Начиная с 2017 года, срок регистрации объекта недвижимости, а также период постановки на учет в кадастре, снизился. Если до конца 2014 года последняя процедура занимала 18 суток, а при подаче бумаг через МФЦ – 36 дней. С 2016 года период оформления снизился до 10 и 12 рабочих дней соответственно, а в 2017–2018 годах сроки сократились еще больше (в первую очередь для документов в электронном виде).

Срок регистрации права собственности на земельный участок.

В зависимости от того, в какой орган подается обращение и какие присутствуют обстоятельства, могут предусматриваться разные сроки (таблица 2.8).

Таблица 2.8 – Сроки регистрации права собственности на земельный участок

| | |
|--|--|
| Регистрация права | 7 или 9 дней через Росреестр и многофункциональный центр соответственно. |
| Регистрация права и постановка территории на кадастровый учет | 10 или 12 дней через Росреестр и многофункциональный центр соответственно. |
| Регистрация права собственности на основании решения, вынесенного судебными органами | 5 или 7 дней через Росреестр и многофункциональный центр соответственно. |
| Государственная регистрация на основании нотариально удостоверенной сделки | 3 или 5 через Росреестр и многофункциональный центр соответственно. |

Росреестр осуществляет межведомственное информационное взаимодействие с органами местного самоуправления. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» которым в том числе, регламентирован порядок межведомственного информационного взаимодействия органа регистрации прав и органов государственной власти, органов местного самоуправления.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы для внесения сведений в Единый

государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в случае принятия ими решений (актов).

Межведомственное взаимодействие освобождает потребителей услуг, организаций от необходимости самостоятельно собирать документы для получения государственных услуг.

Существует несколько видов земельных участков. Один из них – это участок для индивидуального жилищного строительства(ИЖС). Участок ИЖС – это земельный участок предназначенная для постройки частного дома или коттеджа.

Участок под индивидуальное жилищное строительство в качестве объекта собственности регистрируется по закону в соответствии по следующему общему порядку:

1-й этап – сбор необходимых документов:

- паспорт;
- кадастровый план земельного участка – в случае его отсутствия поможет местный кадастровый орган;
- договор купли продажи, судебное решение о признании права собственности, постановление местной власти о выделении земли и т.д.;
- заявление о государственной регистрации земли на праве собственности;
- квитанция об уплате государственной пошлины.

2-й этап: сдача пакета документов на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства в Росреестре, уполномоченным выдавать свидетельство о праве собственности.

Земельные наделы так же могут предоставляться гражданам на праве аренды.Выделение земли гражданам для частной застройки входит в компетенцию местных органов власти. Участок может быть передан по итогам публичных торгов (аукционов), либо без таковых.

Еще один вид земельного участка- земли под дачное строительство.

В категории дачных земель, или земель для садово-дачного строительства есть два типа угодий:

– земли сельхоз назначения. Такой вариант – наиболее распространенный для организации садово-дачных сообществ и товариществ;

– при наличии земельных территорий, подходящих под садово-дачные содружества, и благоприятном отношении со стороны местных властей, можно получить землю под дачное строительство в черте населенного пункта. Однако это скорее исключение, чем постоянная практика.

Закон позволяет любому гражданину или организации устанавливать нестационарные торговые объекты(НТО), предоставление земли для которых происходит с разрешения местной администрации. На выделенной под торговлю земле разрешено строительство объектов, возведение которых согласно «Правилам землепользования и застройки», не выходит за рамки целевого назначения. Запрещена передача в пользование земли, определенной для нужд города, или земли государственного назначения.

Договор аренды земли с администрацией заключается только на сооружения с фундаментом (т. е. то, что обычно называют недвижимостью).

Право аренды земли под строительство предоставляется по результатам аукциона или конкурса (если заявок больше, чем предоставляемых мест). Правом внеочередного предоставления земли пользуются предприятия общепита, открывающие летние кафе на 180 дней в году.

Заявление рассматривается администрацией в течение десяти дней с момента завершения приема. Каждому заявлению присваивается входящий индивидуальный номер. В случае возникновения разногласий будет создана специальная рабочая группа. Вам могут отказать в двух случаях: отсутствие свободного участка или установленные законом ограничения на его использование.

Земельный участок под коммерческую застройку необходим для возведения офисных зданий, торговых центров, магазинов, спорткомплексов и ряда социальных объектов.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах. Предоставление земельных участков для строительства коммерческой недвижимости с предварительным согласованием мест размещения объектов производится только в аренду.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта представляет собой процедуру, инициируемую со стороны органов власти (местного самоуправления), которая состоит из следующих этапов:

- проведение работ по формированию земельного участка.
- государственный кадастровый учет земельного участка.
- проведение торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов.
- подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта включает в себя следующие этапы:

- выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта (предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки).
- проведение работ по формированию земельного участка.
- государственный кадастровый учет земельного участка.
- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Процедуру предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта можно представить в виде следующей схемы (рисунок 2.23).

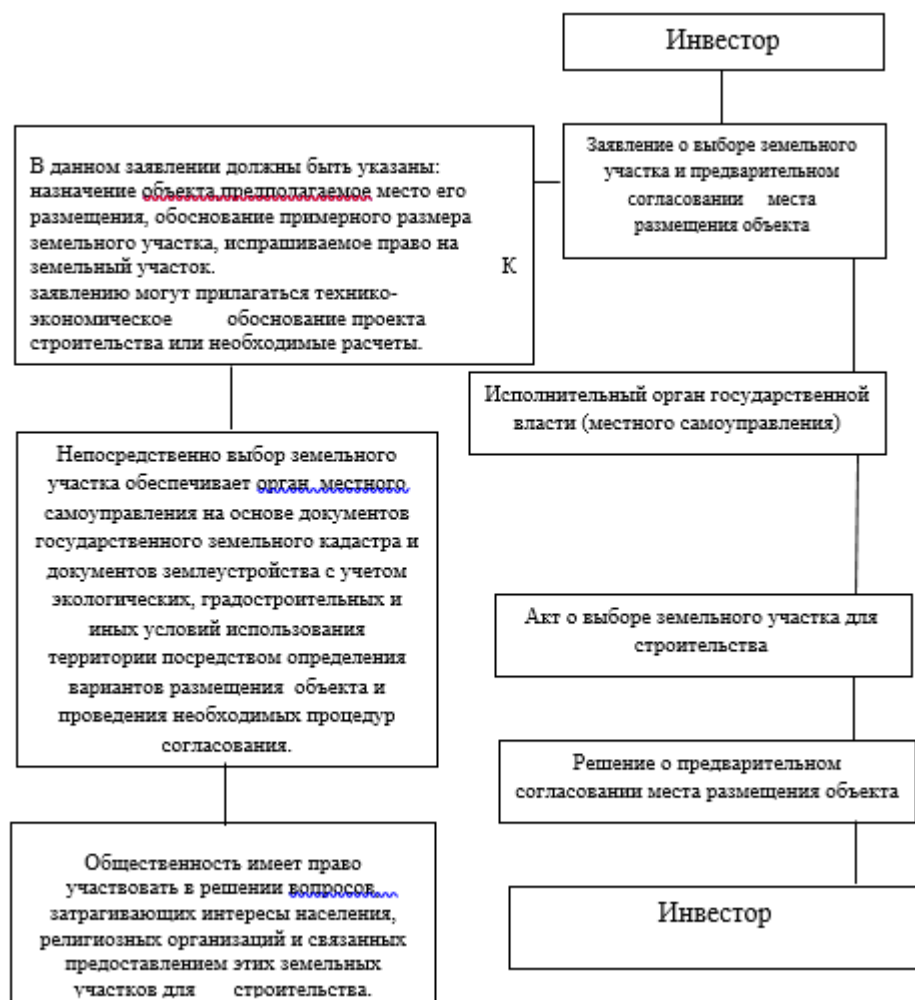


Рисунок 2.23 – Схема согласования предоставления земельного участка

Одним из способов получить земельный участок в собственность или в аренду является аукцион. Путем проведения аукциона проводится продажа участков земли различного назначения. Перед проведением торгов производится процедура оценки земли специалистом, а затем назначается первоначальная стоимость. За период проведения аукциона участники имеют право предлагать собственную цену.

Аукцион по купле-продаже земельных участков, находящихся в собственности государства или в муниципальном владении, возможен только после прохождения официального кадастрового учета. Это же касается и аренды данного участка.

Аукцион купли-продажи земельных участков может не состояться по ряду причин:

- не набралось необходимое количество участников. В таком случае торги отменяются. В результате единственный претендент на участие в торгах через 10-дневный срок после размещения сообщения о несостоявшихся торгах может получить право на аренду

- нет желающих купить предлагаемый на торгах участок. В таком случае также аукцион не проводится

- при отказе продавца от проведения аукциона. Такое право есть у каждого в срок не позднее 15 суток до назначенной даты торгов.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

- принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования;

- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на

земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

– принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и расположенных на территории муниципального образования, в расчете на год определяется Федеральным агентством по управлению государственным имуществом одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;
- г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Земельные участки относятся к недвижимому имуществу, а потому споры по поводу земли подлежат разрешению по общим правилам защиты гражданских прав.

Защита прав на землю – защита правомочий и интересов собственника земельного участка или землепользователя.

Земельные споры рассматриваются в судебном порядке. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

Способы защиты прав на земельные участки:

1. Признание права на земельный участок. Осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить гос. регистрацию права на землю или сделки с землей.

2. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на участок. Нарушенное право подлежит восстановлению в случаях:

– признания судом недействительным акта исполнительного органа гос. власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на участок;

– самовольного занятия земельного участка;

– в иных предусмотренных ФЗ-ми случаях.

3. Пресечение действий, нарушающих право на участок или создающих угрозу его нарушения. Действия, нарушающие права на землю граждан и юр лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

– признания недействительными в судебном порядке не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления. Убытки, причиненные гражданину или юр лицу в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юр. лица акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством;

– приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления;

– приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных,

поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством РФ;

– восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

4. Возмещение убытков. Убытки, причиненные нарушением прав собственников участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений или сносу незаконно возведенных, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

В случаях изъятия участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд, собственникам (землепользователям и землевладельцам) в соответствии со ст. 63 ЗК РФ гарантируется:

– предоставление равноценных участков или возмещение рыночной стоимости изъятого участка;

– возмещение стоимости жилых и иных зданий, сооружений, находящихся на изымаемых участках;

– возмещение в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

Работники специального комитета государственного реестра и местных администраций Катав-Ивановского городского поселения постоянно проводят мероприятия по государственному контролю за использованием земельных участков в рамках действующего законодательства.

Нецелевое использование земельного участка устанавливается при следующих условиях:

– поступление заявления от представителя садоводческого товарищества или соседей.

– информация, поступившая из налоговой службы.

– органов прокуратуры.

– при плановой проверке.

После установления факта нарушения пользования земельным участком соответствующие органы начинают мероприятия по наложению ответственности на владельца участка. Они проходят в несколько этапов:

– попытка решить проблему мирным способом путём переговоров с собственником;

– составление акта обследования;

– определение размера компенсационной выплаты;

– направление владельцу требования с указанием сроков устранения нарушений.

Если собственник земельного участка игнорирует выдвинутые требования, и выявленные нарушения не устраняются, то составляется соответствующий протокол, который направляется в суд одновременно с исковым заявлением.

Основанием для составления протокола служит установленный факт нарушения использования земель. Данный документ состоит из следующих пунктов:

1. Точное месторасположение данного участка.

2. Категория, к которой принадлежит этот надел.

3. Размеры участка.

4. Указание норм закона, которые были нарушены.

Суд устанавливает наличие нарушения административного законодательства. При рассмотрении дела суд выносит постановление о взыскании штрафных санкций.

Рассмотрим статистику проведенных земельных аукционов на аренду земельных участков за три года.

Таблица 2.9 – Статистика проведенных аукционов на аренду земельных участков по городскому округу за 2017 год

| Разрешенное использование | Площадь земельного участка, кв.м | Начальная цена предмета аукциона, тыс.руб. | Средняя цена на аукционе за 1 га |
|---|----------------------------------|--|----------------------------------|
| Нестационарные торговые объекты | 175,5 | 52548,3 | 299,4 |
| Под размещение свалки отходов литейного производства | 17 000,0 | 203 809,60 | 12,0 |
| Под строительство отдельно стоящего жилого дома усадебного типа с приусадебным участком | 1155,0 | 7455,53 | 6,45 |
| Общественное питание | 1102,00 | 33 668,52 | 30,5 |
| Для строительства автомойки | 2664,0 | 29 236,33 | 11,0 |
| Под строительство индивидуального жилого дома | 2113,0 | 15 007,65 | 7,1 |

В 2017 году цена за 1 га на аренду земельных участков нестационарных торговых объектов была равна 299, 4 руб. Это самая высокая цена по всем видам разрешенного использования.

Таблица 2.10 – Статистика проведенных аукционов на аренду земельных участков по городскому округу 2018 год

| Разрешенное использование | Площадь земельного участка, кв.м | Начальная цена предмета аукциона, тыс.руб. | Средняя цена на аукционе за 1 га (тыс.руб./1 га) |
|--|----------------------------------|--|--|
| Нестационарные торговые объекты | 126,5 | 21 283,98 | 168,2 |
| Для индивидуального жилищного строительства | 1500,0 | 5811,80 | 3,9 |
| Под строительство автостоянки закрытого типа | 3020,0 | 104 855,00 | 34,7 |
| Для строительства автомойки | 6733,0 | 152 965,01 | 22,7 |
| Магазины | 1102,0 | 84 171,31 | 76,4 |

Как и в 2017 году, цена за 1 га на аренду нестационарных торговых объектов снова оказалась самой высокой и в 2018 году. Цена за 1 га составила 168, 2 руб. Это на 131, 2 руб. ниже, чем в 2017 году. Самая низкая цена за 1 га на аренду в 2018 году была для индивидуального жилищного строительства – 3,9 руб.

Таблица 2.11 – Статистика проведенных аукционов на аренду земельных участков по городскому округу 2019 год

| Разрешенное использование | Площадь земельного участка, кв.м | Начальная цена предмета аукциона, тыс.руб. | Средняя цена на аукционе за 1 га |
|---|----------------------------------|--|----------------------------------|
| Нестационарные торговые объекты | 76,0 | 5709,45 | 75,1 |
| Для индивидуального жилищного строительства | 1068,5 | 6067,52 | 5,68 |
| Для строительства автомоечного комплекса | 1874,0 | 32 284,00 | 17,22 |
| Под строительство отдельно стоящего жилого дома усадебного типа с приусадебным участком | 3488,0 | 31 943,93 | 9,15 |
| Хранение автотранспорта | 672,0 | 25 071,98 | 37,3 |
| Автостоянки для грузового и легкового транспорта | 375,0 | 10 231,00 | 27,3 |
| Под строительство деревообрабатывающего цеха | 7735,0 | 77 732,11 | 10,04 |

В 2019 году самая высокая цена за 1 га на аренду земельных участков, как и в прошлом году принадлежит нестационарным торговым объектам. Средняя цена за 1 га на аренду составила 75,1 руб.

Рассмотрим темп роста средней стоимости 1 га земли на аукционе на аренду земельных участков в графике по видам разрешенного использования за три года.

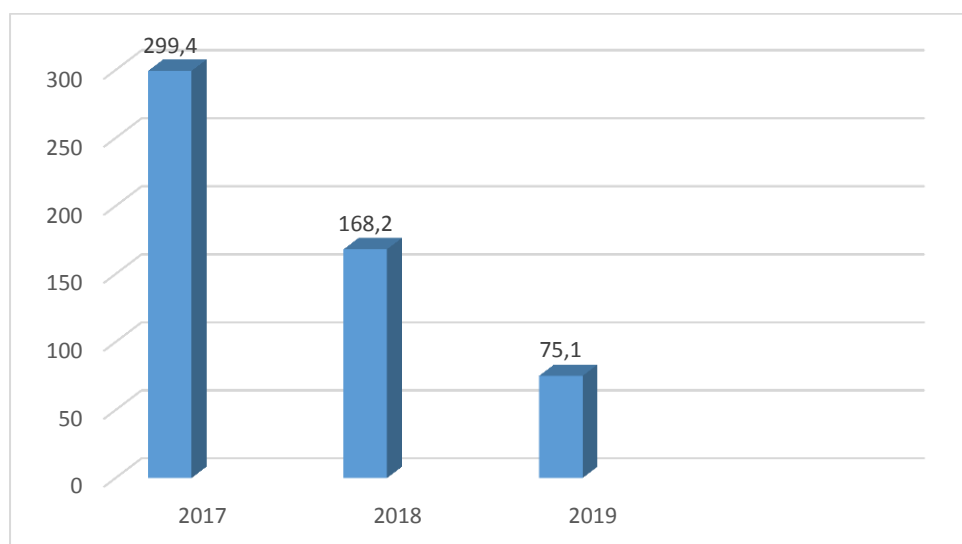


Рисунок 2.24 – Уровень средней арендной платы на землю для нестационарных торговых объектов на аукционе (тыс. руб./1га)

Из графика выше видно, что средняя стоимость НТО за 1 га за аренду земельных участков с каждым годом становится значительно ниже.

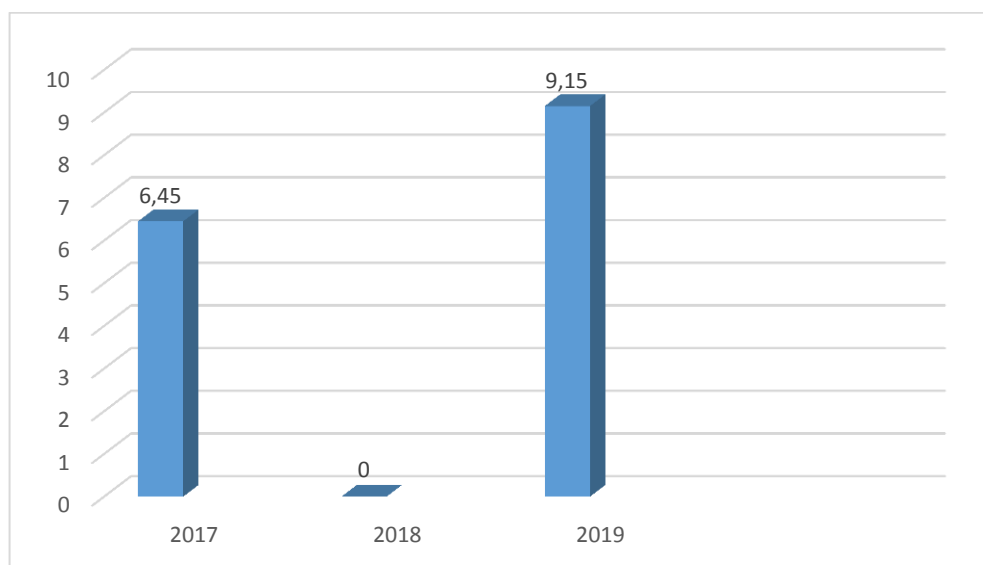


Рисунок 2.25 – Уровень средней арендной платы для земельного участка под строительство отдельно стоящего жилого дома усадебного типа с приусадебным участком на аукционе (тыс. руб./га)

Цена за 1 га на аренду земельного участка в этой категории в 2017 году составила 6,45 руб. В 2019 году она повысилась на 2,7 руб.

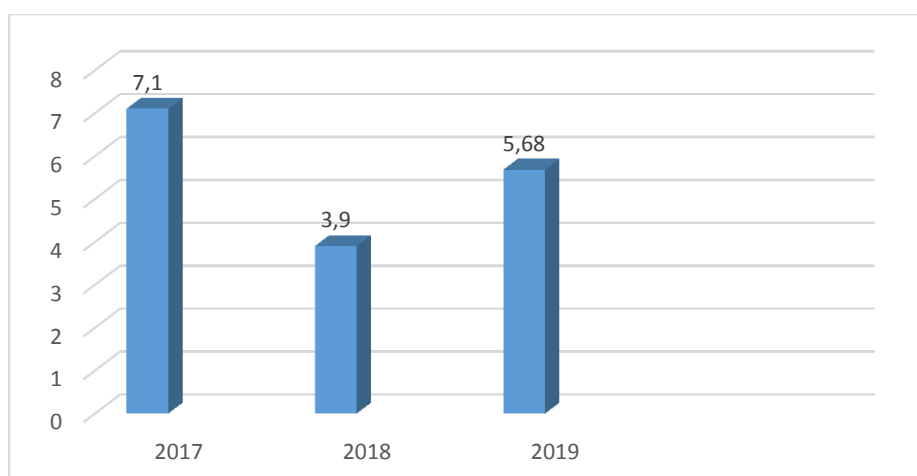


Рисунок 2.26 – Уровень средней арендной платы на землю земельного участка для индивидуального жилищного строительства на аукционе (тыс. руб./1га)

Самая высокая стоимость за 1 га на аренду земельных участков была в 2017 году – 7,1 руб. В 2019 году этот показатель стал ниже – 5,68 руб.

Рассмотренный в параграфе материал позволяет сделать следующие выводы. Организация ведения земельного кадастра занимает важное место в исполнительно-распорядительной деятельности муниципального образования. Значение этой деятельности в современных условиях возрастает в связи с реформированием отношений собственности, связанных с перераспределением земель, введением порядка их купли-продажи и совершения иных сделок, развития порядка платности землепользования.

В соответствии со ст. 70 Земельного кодекса Российской Федерации государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

При проведении мероприятий по государственному земельному контролю Росреестр должен обращать особое внимание на факты указывающие на наличие нарушения земельного законодательства с целью включения данных объектов в план проведения проверок и проведения в установленном порядке внеплановых проверок, практиковать проведение документарных проверок, используя при этом материалы межевания земельных участков как юридических так и физических лиц, активизировать работу во взаимодействии с судебными приставами по взысканию наложенных административных штрафов, наладить в рамках информационного обмена взаимодействие с органами муниципального земельного контроля, практиковать проведение совместных проверок по соблюдению земельного законодательства с органами прокуратуры и другими федеральными контролирующими органами.

3. РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные направления совершенствования управления земельными ресурсами территории

Выявив основные недостатки деятельности Комитета и проблемы, с которыми они сталкиваются, предлагаются следующие рекомендации по устранению этих недостатков:

- совершенствование правовой базы в области управления муниципальным имуществом;
- повысить эффективность взыскания задолженности по арендным платежам;
- провести полную инвентаризацию земель с целью выявления участков, не участвующих в формировании доходов бюджета района и их вовлечения в оборот либо возможности продажи;
- изъятие площадей, не используемых арендаторами, используемых не по целевому назначению;
- активизировать работу по оформлению права собственности на невостребованные земельные доли и вовлечение их в хозяйственный оборот. Невостребованные земельные доли – это земельные доли, собственники которых не распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на такую земельную долю. То есть их нельзя отнести к бесхозным недвижимым вещам, поскольку у этих долей есть собственники, они известны и не отказывались от права собственности на них;
- выявить объекты недвижимого имущества, нуждающиеся в реконструкции и капитальном ремонте, определить порядок их дальнейшей использования;
- нанять дополнительных квалифицированных специалистов.

Первоочередными мероприятиями, направленными на повышение эффективности работы в области земельных отношений являются несколько направлений (рисунок 3.1)

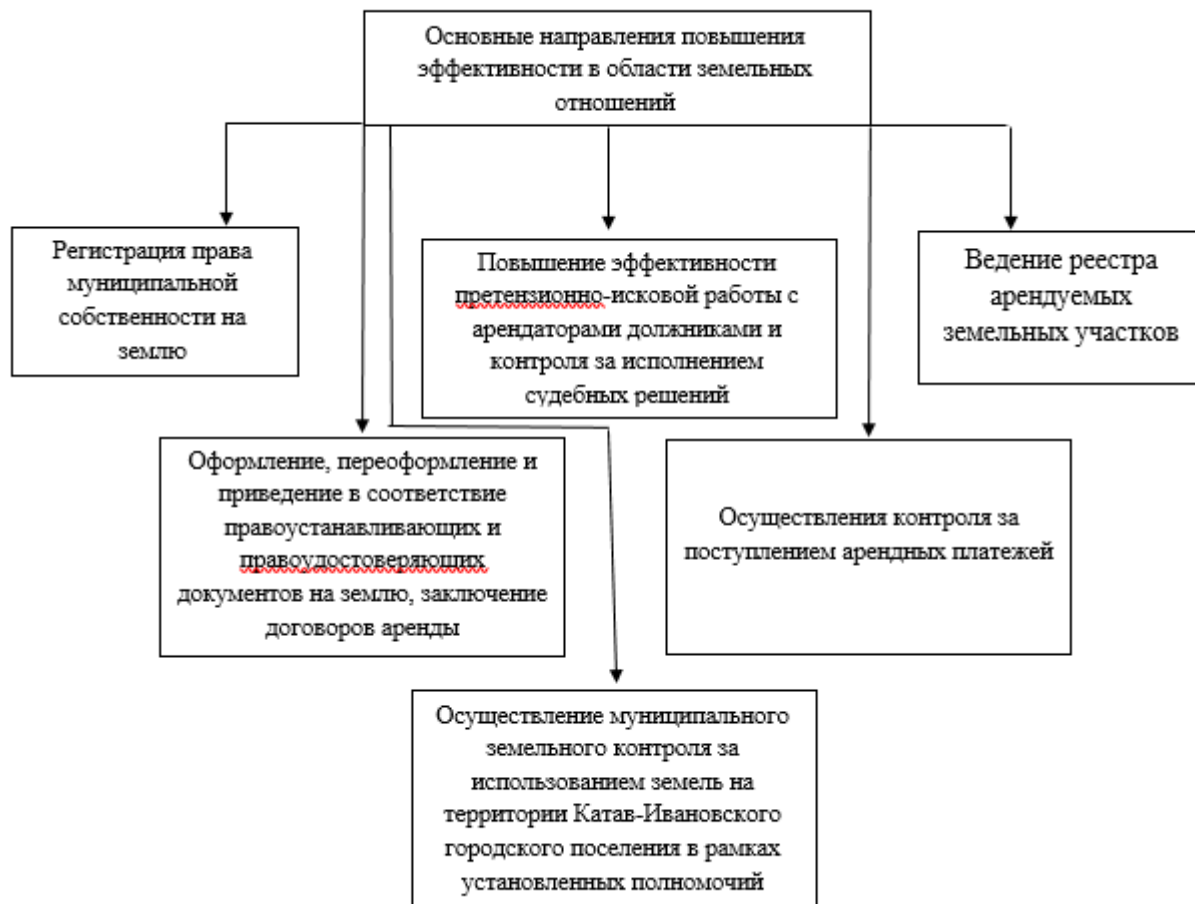


Рисунок 3.1 – Основные направления повышения эффективности в области земельных отношений

Рассмотрим подробно все эти направления.

Регистрация права муниципальной собственности на землю процедура не простая, предполагает плату и множество различных действий, в том числе сбор документов необходимых для получения земли. Со стороны органов может поступить отказ, а может представиться льгота в виде бесплатного оформление участка. Для того чтобы произвести выкуп земель, находящихся в муниципальной собственности, необходимо иметь на данное действие право.

Оно подразумевается законом и порождается за счет наличия конкретно определённых оснований:

- решение органов власти, которое выдаётся в том случае, когда гражданину предоставляется возможность приобрести участок бесплатно или в постоянное пользование, то есть без установления срока;

- договор о покупке участка, когда он оформляется за плату;

- договор аренды;

- договор о том то, что участок предоставляется в пользование без оплаты, то есть безвозмездно.

Процедура выкупа такой земли специфическая. Нельзя её применять к любой категории земель.

Также при применении процедуры получения земли, находящейся в муниципальной собственности, нужно учитывать определённые особенности, которые будут определять ход данного процессе.

Речь идёт о некоторых характеристиках как самого предмета оформления, то есть участка, так и субъекта сделки:

- место, где находится земля;

- определение того, к чьей собственности относится участок, это может быть государственное или муниципальное имущество;

- вид деятельности, то есть разрешённый вариант использования участка;

- характеристика лица, который и будет являться субъектом сделки, то есть покупателем, арендатором или тем, кто получает участок в пользование на безвозмездной основе.

Данные особенности в первую очередь будут определять условия договора или основания, по которым органы власти будут принимать решение относительно передачи участка в собственность.

Любой гражданин или организация могут выступать субъектом подобных сделок. В этом случае процедура всегда будет осуществляться только за плату,

иные условия предлагаются только конкретным категориям лиц, устанавливаемым в законе.

При этом важно понимать, что пока процедура оформления предоставления земельных участков не пройдена, никакие сделки по продаже таких объектов осуществляться не могут, в том числе, если на них находятся сооружения, возведённые самими субъектом. Для этого также необходимо получение соответствующего разрешения на подобные действия со стороны местных или государственных органов.

Проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, регистрация прав собственности на них позволят собственнику имущества в полном объеме ими распоряжаться, а именно отчуждать, передавать в оперативное управление, хозяйственное ведение или по иным гражданско-правовым договорам.

По муниципальному имуществу, которое ненадлежащее оформлено, невозможно провести торги по предоставлению его в аренду, безвозмездное пользование, что ведет к не эффективному его использованию, снижению неналоговых доходов бюджета Катав-Ивановского городского поселения.

Земля является одним из важнейших экономических ресурсов муниципального образования, и как следствие, значительную часть собственных доходов муниципального округа составляют арендные платежи за земельные участки.

Ведение реестра арендуемых земельных участков. В реестре отражены действующие договора в текущем году, архив прошлых лет, выделены договора прошлых лет с задолженностью на начало текущего года. Отображены остатки по расчетам на начало года, сумма начислений и оплат за текущий период, выведен текущий остаток по расчетам.

Оформление, переоформление и приведение в соответствие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на землю, заключение договоров аренды. Владелец земельного участка обеспечивает

неприкосновенность собственного надела при наличии документов, которые отражают его имущественные возможности. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы создают гражданско-правовой прецедент имущественных гарантий лица. Юридически они обладают различной силой и не могут взаимно заменяться, отражая функциональные особенности владения земельными участками. Правоустанавливающие документы на земельный участок – это официально оформленные сведения о факте возникновения права на участок. Они появляются изначально, в момент приобретения права владения таковым. То есть владение наделом возникло на таком основании, которое зафиксировано в первичном акте или договоре. Правоудостоверяющие документы – это свидетельства, подтверждающие право владения наделом и констатирующие форму права.

Оформление договора аренды регламентируется ЗК и ГК РФ. Право осуществлять подобные сделки имеют все без исключения граждане, в том числе и иностранные резиденты. При этом оформление договора идет согласно принятому порядку, учитывая стоимость участка и срок предполагаемого пользования. В государственный орган, который подписывает соглашение, должны быть направлены все необходимые документы, прописанные в нормативно-правовых актах РФ. Только в этом случае возможна регистрация правоотношений по поводу аренды земельного участка.

Осуществление контроля за своевременностью, полнотой поступления арендных платежей осуществляет комиссия по контролю за поступлением арендной платы на землю.

Сегодня, в непростой финансовой ситуации, перед муниципальными органами по управлению имуществом наиболее остро стоит вопрос растущей задолженности по арендной плате за земельные участки и помещения. Это ведет, в первую очередь, к уменьшению доходной части местного бюджета, формирующегося за счет поступлений от использования муниципальной собственности. Как следствие, значительно снижается эффективность

использования имущества и земельных участков, возрастают объемы претензионно-исковой работы по взысканию задолженности. Одной из проблем затрудняющей «борьбу» муниципалитетов с растущей задолженностью является то, что на сегодняшний день не во всех органах местного самоуправления есть специальные подразделения или юридические отделы, позволяющие вести эффективную работу с неплательщиками арендной платы. Вследствие этого работы по взысканию задолженности ложатся на плечи рядовых сотрудников Комитетов по управлению имуществом муниципальных образований. Для повышения финансовой дисциплины среди арендаторов необходимо правильно и эффективно осуществлять все этапы претензионно-исковых работ по взысканию задолженности.

Претензионно-исковая работа осуществляется в 2 этапа:

- претензионный (досудебный) этап урегулирования спора;
- исковое производство (судебный порядок рассмотрения спора).

Важная роль отводится этапу досудебного урегулирования. Данный процесс осуществляется органами муниципального управления самостоятельно и его соблюдение является обязательным условием в случае передачи претензионных требований на рассмотрение суда. Кроме того, досудебный этап урегулирования спора позволяет более эффективно организовать процесс взыскания задолженности, обеспечить защиту интересов базового собственника без дополнительных затрат при рассмотрении дела в суде.

Итак, в чем же состоит суть претензионной (досудебной) работы.

Во-первых, ведение претензионной работы должно быть соответствующим образом организовано. Для этого администрации муниципального образования необходимо разработать положение (регламент) ведения претензионно-исковой работы, в котором подробно прописать:

- порядок организации и последовательность всех действий (этапов) по взысканию задолженности по арендным платежам;
- указать должностных лиц отделов или подразделений муниципального

органа, ответственных за ведение процедур на каждом этапе претензионно-исковых работ с обозначением области их ответственности и сроков исполнения тех или иных требований;

– обязанности по контролю за надлежащим проведением всех этапов претензионно-исковых работ, включая сроки исполнения требований, последовательность взаимодействия с должниками, ведение справочно-информационной, аналитической работы по претензиям и др.

Во-вторых, необходимо организовать качественную работу по подготовке полной информации, подтверждающей неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором муниципальной собственности договорных обязательств (договоры (со всеми изменениями, дополнениями и приложениями), акты приема-передачи, акты сверки расчетов, информация о сумме задолженности и пр.)

В-третьих, составить и предъявить претензионные требования недобросовестному арендатору в соответствии с законодательством. Стоит отметить, что претензия с прилагаемыми документами, подтверждающими задолженность, обязательно направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. И только в случае, если в срок, установленный в претензии или предусмотренный законом, контрагент не выполняет предъявленные требования, то осуществляется подготовка иска в суд. Схема претензионно-исковой работы представлена на рисунке 3.2.



Рисунок 3.2 – Схема претензионно-исковой работы

Необходимо иметь в виду, что делопроизводственная сторона претензионной работы муниципального органа должна быть очень четко организована. В противном случае, утеря или неправильное оформление документов, отсутствие контроля за стадиями реализации претензионной работы, может серьезно затруднить процесс взыскания сумм задолженности по арендной плате, а в некоторых случаях сделает это невозможным.

Муниципальный земельный контроль проводится с целью получения максимально достоверной и полной информации, которая может эффективно использоваться любыми государственными органами в целях пресечения различных правонарушений в земельной сфере. Такой контроль позволяет оптимально и рационально использовать все природные ресурсы государственной территории, а также сделать процесс учета и контроля землепользования максимально прозрачным и открытым.

Ключевые функции проведения муниципального земельного контроля:

- соблюдение всех правил и законов по использованию государственных земель;
- исключение случаев самовольного захвата территорий, а также использования участков без официально оформленной документации в законном порядке;
- предоставление достоверных и полных данных о фактическом состоянии участков;
- соблюдение целевого предназначения земель;
- предотвращение случаев порчи земель сельскохозяйственного предназначения, что включает уничтожение, самовольное снятие и перемещение плодородного слоя почвы, использование пестицидов, вредных химикатов, которые представляют опасность для окружающей среды и здоровья людей;
- своевременность выполнения рекультивации после разработки добычи полезных ископаемых, а также выполнения строительных, изыскательных, внутрихозяйственных и лесозаготовительных работ;

- выполнение мероприятий по улучшению состояния и охране земель;
- расстановка и сохранность знаков межевания территорий;
- исполнение всех законодательных предписаний и устранение всяческих нарушений;
- соблюдение законности процесса переуступки прав пользования участками;
- своевременность и законность соблюдения обязанностей по приведению участков в пригодное для использования по целевому назначению.

Муниципальный земельный контроль проводят органы местного самоуправления и все уполномоченные ими подведомственные органы.

Соответственно, муниципальные учреждения – это органы муниципальных образований, которые избираются местным населением или образуются представительным органом и наделяются всеми полномочиями по решению земельных вопросов муниципального масштаба.

Осуществление муниципального земельного контроля входит в компетенцию следующих структур:

- представительного органа муниципального образования;
- главы муниципального образования;
- местных администраций.

Земельная политика должна четко определять цели и приоритетные задачи, инструменты регулирования и управления земельными ресурсами, чтобы проводимые землеустроительные мероприятия были ориентированы на сохранение и приумножение земельного потенциала в городском поселении.

Несмотря на сложившееся восприятие земли в экономическом значении в основном, определяющем ее ценность, главным, по нашему мнению, является ее экологическое значение как природного объекта, поскольку земельные участки будут представлять интерес как недвижимость, объект права собственности и иных прав только до той поры, пока земля будет выполнять свои естественные природные функции.

Развитию рынка земли должно способствовать развитие инфраструктуры рынка, то есть тех отраслей, которые обеспечат его нормальное функционирование. Наиболее важными являются институты оценки, землеустройства, государственного кадастрового учета, банковская и система налогообложения, которые в настоящее время проходят процесс становления и развития применительно к новым условиям рыночной экономики.

Наличие достоверной и полной информации о земельных ресурсах будет способствовать функционированию цивилизованного рынка земель и недвижимости, защите прав граждан и юридических лиц на землю.

3.2 Совершенствование системы оформления прав собственности на земельный участок

Научное продвижение и технологическое развитие не стоит на месте. Поэтому органам государственной власти предоставляется возможность более эффективно выполнять свою работу. Однако невзирая на это в органах городской власти не используются передовые технические новшества для улучшения продуктивности работы.

В работе предлагается совершенствование системы оформления права собственности на земельные участки заключается в следующем:

1. Нужно создать базу данных в городском поселении и предоставить возможность доступа к ней местным административным органам;
2. Создать сайт, который будет посвящён непосредственно процедуре оформления земельных участков в собственность.

Предполагается, что база данных будет разрабатываться для местного органа власти с целью упрощения процедуры оформления права собственности на земельные участки. Оформление земли в собственность очень долговременная процедура. Информационная база, которую я предлагаю внедрить в пользование в Катав-Ивановском городском поселении значительно упростит процедуру

оформления права собственности на земельный участок. Если вы решили приобрести земельный участок, то вам необходимо обратиться в администрацию. Там вам будет выдан список документов, которые необходимо собрать. Это около 20–30 различных справок. После того, как все необходимые справки собраны, нужно обратиться в территориальный орган Федеральной регистрационной службы по месту нахождения своего участка. Там уже будет принято решение либо положительное, либо отказ в выдаче земельного участка. База данных, которую я предлагаю освободит физ. и юр. лиц от такой длительной процедуры. В этой информационной базе уже будет содержаться вся нужная информация о физических и юридических лицах, которые зарегистрированы на территории данного муниципального образования. Так же, в предлагаемой мной базе будут содержаться сведения о земельных участках, находящихся на территории муниципального образования.

На рисунке 3.3 показаны данные по физическим лицам, которые будет содержать база данных.



Рисунок 3.3 – Информация о физических лицах, которую будет содержать база данных

Каждому, зарегистрированному пользователю в базе будет присвоен свой индивидуальный код. Это обеспечит точность и достоверность при обмене информацией.

Такая же база данных будет вестись и для юридических лиц, зарегистрированных на территории данного муниципального образования (рисунок 3.4).



Рисунок 3.4 – Информация о юридических лицах, которую будет содержать база данных

В информационной базе будут содержаться характеристики земельных участков, а так же будет происходить накопление данных об их наличии.

Основные характеристики земельных участков, которые будут содержаться в данной базе:

- 1) площадь земельного участка;
- 2) наличие парков или водоёмов;
- 3) дороги с твёрдым покрытием;

- 4) место, где находится земельный участок;
- 5) виды коммуникаций и их количество;
- б) наличие остановки общественного транспорта.

Так же будет вестись учет по объектам, по категориям земель:

- земли сельскохозяйственного назначения
- земли промышленного использования
- земли особо охраняемых территорий
- земли лесного фонда
- земли водного фонда
- земли запаса

При составлении плана, предложенного в работе по базе данных мы видим, что требуются существенные вложения (таблица 3.1).

Таблица 3.1 – Общий объем вложений

| Все необходимые вложения | Сумма, млн руб. |
|---|-----------------|
| В главный капитал | 1000 |
| Закупка оборудования | 350 |
| Закупка программного обеспечения | 650 |
| Обучения персонала программного обеспечения | 25 |
| Введение и поддержка | 175 |
| Итого | 1200 |

Из таблицы 3.1 мы видим, что самых крупных вложений требует программное обеспечение.

Предложения по проекту требуют разработки схем сотрудничества между местными административными органами и организациями по кадастровому учету объектов недвижимого имущества.

В данной разработке планируется то, что заявителю при постановке на кадастровый учет объектов недвижимости и при регистрации прав на недвижимое имущество достаточно будет обратиться только в одну организацию. Не будет необходимости идти сначала в один в государственный орган, потом в другой. Все будет в одном месте.

Сайт, который предложен в работе будет информационно полезным для граждан и юридических лиц. На сайте планируется запустить некие «каталоги» в которых будут содержаться различные сведения об объектах недвижимости необходимые для целей налогообложения, а также для целей государственного и муниципального управления и информирования юридических и физических лиц.

Какие именно разделы будут содержаться на сайте рассмотрим в таблице ниже (таблица 3.2).

Таблица 3.2 – Разделы, содержащиеся на предлагаемом сайте

| Название раздела | Информация, содержащаяся в разделе |
|--|--|
| «Информационный каталог 1» | Сведения об объектах недвижимости необходимые для целей налогообложения |
| «Информационный каталог 2» | Показатели деятельности отраслей народного хозяйства, региона, муниципального образования и городского поселения в целом |
| «Информационный каталог 3» | Информирование физических и юридических о всех новых, важных данных и изменениях правового кадастра |
| «Оформить земельный участок в собственность» | Раздел, непосредственно посвященный процедуре оформления земельных участков в собственность. |
| «Контакты» | Данный раздел будет содержать необходимые пользователю контакты, если возникнут вопросы по процедуре |

Основой для информации на сайте послужит правовой кадастр. Сюда будут привязаны все необходимые данные. Отвечать и вести эти сайты будет поручено местным органам управления.

Основой для этих каталогов, послужит правовой кадастр, к ней же будут привязаны все нужные данные или информационные слои.

В доказательство эффективности предложения по созданию базы данных в работе, сравним действующую схему оформления земельного участка в собственность с предложенной в данной работе.

Таблица 3.3 – Сравнительный анализ действующей схемы оформления земельного участка в собственность и предложенной новой системы оформления

| Необходимые действия для оформления участка в собственность | Действующая процедура оформления участка в собственность | Предложенная в работе процедура оформления участка в собственность |
|---|--|---|
| Обращение в местную администрацию с заявлением о предоставлении муниципальной услуги | Да | Нет (подать заявление можно прямо на сайте) |
| Получение информации об условиях и порядке получения муниципальной услуги и перечня документов | Да(в администрации необходимо ознакомиться с условиями и требованиями получения услуги, а так же получить перечень необходимых документов и справок) | Нет(вся необходимая информация будет представлена на сайте, условия получения, требования) |
| Сбор необходимых справок и документов | Да(собрать порядка 20-30 справок и документов) | Нет(вся необходимая информация о физическом или юридическом лице уже будет содержаться в предложенной в работе базе данных) |
| Обращение в территориальный орган Федеральной регистрационной службы по месту нахождения своего участка | Да (непосредственно тут уже будет принято решение о выдаче земельного участка, либо отказ) | Да(обращение для получения положительного результата решения) |

Исходя из таблицы 3.3 мы видим, что новая система оформления права собственности на земельные участки очень упрощает процедуру проведения. Обратится нужно будет только уже непосредственно в территориальный орган Федеральной регистрационной службы по месту нахождения своего участка, в случае положительного решения.

Итак, достоинства проектируемых предложений:

- значительное упрощение процедуры оформления права собственности на земельные участки;
- нет необходимости бумажной волокиты;
- процедура занимает меньше времени;

- улучшение качества жизни в городском поселении;
- выход на более современный уровень в организации деятельности органов местного самоуправления;
- повышение эффективности работы всех участников земельных отношений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственный земельный кадастр включает такие функциональные действия как землеустройство, кадастр, мониторинг земель и государственный контроль за охраной и использованием земель.

В любых социально-политических условиях необходима информация для управления земельными ресурсами, в том числе для перераспределения земель между землепользователями. Однако в виду недостаточности правовой базы осуществление такого управления только при помощи административных методов не может быть основным способом. Поэтому становится неизбежным управление землями, которое основано на государственном кадастре недвижимости.

Достоверные сведения о земле имеют важнейшее значение для управления земельными ресурсами, хоть для развития сельского хозяйства, хоть для управления и развития городов. Развивающиеся автоматизированные системы ведения государственного земельного кадастра в настоящее время становятся очень полезным и незаменимым атрибутом для управления землями. Актуальная кадастровая информация позволяет решать многие задачи, оказывать воздействие на рынок недвижимости и земли, обеспечивать надежность и прозрачность операций с землей.

Управление земельными ресурсами реализует права на землю, обеспечивает выявление и пресечение правонарушений в земельном законодательстве, устанавливает ответственность за ненадлежащее и нерациональное использование земель. Внедрение эффективной системы управления земельными ресурсами является первостепенной стратегической задачей на современном этапе.

В работе проведен анализ за три последних года, где выявлено, что основную площадь Катав-Ивановского городского поселения занимают земли жилой застройки. В 2020 году их площадь составила 956 га. Земли общего пользования находятся на втором месте по занимаемой площади – 654 га. Темп роста земель общего пользования в 2020 году составил 96 % т.е. на 4 % меньше, чем в 2018 и

2019 годах. Площадь земель сельскохозяйственного использования в 2020 году составила 442 га. Земли общественно-деловой застройки занимают площадь 189 га. Площадь земель транспорта, связи, инженерных коммуникаций составила 187 га. Земли промышленности занимают площадь 28га. Земли особо охраняемых территорий занимают 14 га.

Количество нарушений земельного законодательства достигло своего максимума в 2019 году, процент общего количества составил 120 %. Что в сравнении с 2018 годом больше на 20 %, а с 2020 г меньше на 94%.

Площадь земель, по которым выявлены нарушения в 2019 году составила 91 %. Это на 9 % меньше, чем в 2018. В 2020 году этот показатель равен 35 %.

Самый высокий процент штрафов за нарушения земельного законодательства был начислен в 2018 году (45 %), в 2019 году этот показатель равен 40 %, а в 2020 всего 15 %.

При проведении мероприятий по государственному земельному контролю Росреестр должен обращать особое внимание на факты указывающие на наличие нарушения земельного законодательства с целью включения данных объектов в план проведения проверок и проведения в установленном порядке внеплановых проверок, практиковать проведение документарных проверок, используя при этом материалы межевания земельных участков как юридических так и физических лиц, активизировать работу во взаимодействии с судебными приставами по взысканию наложенных административных штрафов, наладить в рамках информационного обмена взаимодействие с органами муниципального земельного контроля, практиковать проведение совместных проверок по соблюдению земельного законодательства с органами прокуратуры и другими федеральными контролирующими органами.

Развитию рынка земли должно способствовать развитие инфраструктуры рынка, то есть тех отраслей, которые обеспечат его нормальное функционирование.

Предложенная мной мера совершенствования системы оформления права собственности на земельные участки позволит:

- увеличить местный бюджет от поступления земельных платежей;
- улучшить качество жизни населения;
- выйти на более современный уровень в организации деятельности органов местного самоуправления;
- повысить эффективность работы всех участников земельных отношений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ) // Российская газета. – 2017. – №7. – 21 января.
2. О проведении в Российской Федерации Года экологии: Указ Президента РФ от 05.01.2016 N 7 // Собрание законодательства РФ. 2016. N 2 (ч. I). Ст. 321.
3. Основы государственной политики в области экологического развития Российской Федерации на период до 2030 года: утв. Президентом РФ 30.04.2012 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
4. О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году: государственный (национальный) доклад. М.: Росреестр, 2016.
5. Охрана окружающей среды на 2012 - 2020 годы: Государственная программа Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 N 326 (в ред. от 31.03.2017)) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
6. По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы: Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 N 8-П // Собрание законодательства РФ. 2004. N 18. Ст. 1833.
7. Положение о проекте адаптивно-ландшафтной системы земледелия и охраны почв: утв. Постановлением губернатора Белгородской области от 04.02.2014 N 9 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
8. Правила рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Ростовской области: утв. Постановлением Правительства Ростовской области от 20.09.2016 N 905 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
9. Правила рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области: утв. Постановлением Правительства

Воронежской области от 06.05.2018 N 376 (в ред. от 14.07.2018) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

10. Стратегия экологической безопасности Российской Федерации на период до 2025 года: утв. Указом Президента РФ от 19.04.2017 N 176 // Собрание законодательства РФ. 2017. N 17. Ст. 2546.

11. Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 - 2017 годы и на период до 2020 года: Федеральная целевая программа (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.07.2017 N 598 (в ред. от 25.05.2016)) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

12. Андриченко, Л.В. Разграничение полномочий между органами власти различных территориальных уровней: проблемы централизации и децентрализации // Вопросы государственного и муниципального управления. 2013.– N 4. – С. 37–58.

13. Богомолов, С.А. Земельное право. Учебник. – М.: Высшее образование, 2016.– 413 с.

14. Выступление Президента России В.В. Путина 27.12.2016 на заседании Государственного совета по вопросу об экологическом развитии Российской Федерации в интересах будущих поколений. ПКЛ. – <http://kremlin.ru/events/president/news/copy/53602>

15. Донцов, А.В. Земельные ресурсы России: состояние и особенности их картирования // Аграрная Россия. – 2016. – №4. – С.3–7.

16. Землякова, Г.Л. Проблемы деэкологизации земельного законодательства // Экологическое право. 2019. – N 2.– С. 15–21.

17. Колобова ,А.И. Аграрная реформа: теория и практика: монография / А.И. Колобова, С.П. Воробьев; под ред. А.И. Колобовой. Барнаул: Изд-во АГАУ, 2015. – 319 с.

18. Кухтин, П.В., Левов, А.А., Морозов, В.Ю., Руднев, А.В., Семкина, О.С., Хованова, Н.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. 2е изд. –Спб.: Питер, 2016. – 448 с.

19. Савицкая, Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятий АПК: учебник. – М.: Новое знание, 2014. – 687 с.
20. Тришин, Н.А. «Проблемы экономической оценки земли» // Экономика сельскохозяйственных предприятий, №8, 2015. –С. 17–18.
21. Фомина, Л. Основы земельно-правового строя современной России. Подход к проблеме. Saarbrnecken: LAP LAMBERT Academic Publishing, 2014. – С. 55.
22. Харьков, В. Актуальные вопросы законодательного обеспечения реализации государственной политики в сфере использования и охраны земельных ресурсов // Хозяйство и право. – 2016. – №8. – С. 122–128.
23. Харьков, В. Проблемы правового регулирования земельных отношений в субъектах РФ: Моногр. Saarbruecken: LAP LAMBERT Academic Publishing, 2017. –С. 145–150.
24. Харьков, В.Н. Экологические аспекты права землепользования // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2014. –Вып. 4. Ч. II. – Юридические науки. –С. 92–100.
25. Чегодаев, В.В., Лукьянова, О.А. «Проблемы рационального использования сельскохозяйственных земель» // Вестник алтайской науки, №4, 2014. – С.81–83.
26. Чешев, А.С., Вальков, В.С. Основы землепользования и землеустройства: учебник / Ростов-на-Дону: Издательство «МарТ», 2016. – 544с.