

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.

Анализ деятельности органов местного самоуправления в сфере земельных отношений
(на примере Долгодеревенского сельского поселения)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.03.04.2020.301.ВКР

Руководитель, доцент кафедры ЭТГМУ

_____ / А.Ж. Телюбаева /

« ____ » _____ 2020 г.

Автор

студент группы ЭУз – 519

_____ / В.Е. Уфимцева /

« ____ » _____ 2020 г.

Нормоконтролер, спец. по УМР каф.ЭТГМУ

_____ / Н.А. Амен /

« ____ » _____ 2020 г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Уфимцева В.Е. Анализ деятельности органов местного самоуправления в сфере земельных отношений (на примере Администрации Долгодеревенского сельского поселения). Челябинск: ЮУрГУ, ЭУз — 519, 50 с., 1 ил., 11 табл., библиогр. список — ... наим., ... л. плакатов ф. А4.

В данной выпускной квалификационной работе раскрывается анализ деятельности органов местного самоуправления в сфере земельных отношений.

Объектом исследования является Администрация Долгодеревенского сельского поселения.

Цель выпускной квалификационной работы — исследование деятельности органов местного самоуправления в сфере земельных отношений.

В теоретической части дано обоснование содержания деятельности местного самоуправления и разработана методика по регулированию земельными ресурсами.

В практической части осуществлён анализ основных показателей деятельности Администрации Долгодеревенского сельского поселения в сфере земельных отношений.

Результаты выпускной квалификационной работы имеют теоретическую и

практическую значимость, позволяющие оценить дальнейшее развитие деятельности земельных ресурсов Долгодеревенского сельского поселения.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ	
1.1 Понятие и сущность деятельности органов местного самоуправления.....	5
1.2 Управление земельными ресурсами органами местного самоуправления...8	
1.3 Методика оценки деятельности органов местного самоуправления по регулированию земельными отношениями.....	21
2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ДОЛГОДЕРЕВЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	
2.1 Направления деятельности муниципальных органов Долгодеревенского сельского поселения в сфере земельных отношений.....	37
2.2 Оценка деятельности органов местного самоуправления по направлению регулирования земельных отношений.....	42
3 РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ	
3.1 Актуальные проблемы управления земельными ресурсами в муниципальном образовании.....	49
3.2 Разработка мероприятий по совершенствованию деятельности органов местного самоуправления в сфере земельных отношений.....	76
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	61

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Важнейшей составной частью национального богатства страны, выступают земельные ресурсы, которые по праву считаются основой процесса воспроизводства экономики государства, а также одним из существенных факторов развития регионального хозяйства. Кроме того, земельные ресурсы являются трудно возобновляемым фактором, что показывает актуальность проблемы их рационального использования. Особым видом управления земельными ресурсами нужно признать управление земельными ресурсами, которые принадлежат на определенном праве Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям. В России формирование современной системы управления земельными ресурсами является ключевой проблемой, которая до последнего времени не нашла окончательного решения. Поэтому требуется совершенствование теоретических и методических положений управления земельными ресурсами, позволяющих увеличить сбор бюджетных доходов, привлечь инвестиции муниципальных образований, создать эффективную систему прав и гарантий для субъектов земельных отношений.

В дипломной работе рассмотрена специфика управления землей, как стратегическим ресурсом, необходимым для эффективного развития экономики Долгодеревенского сельского поселения в Сосновском муниципальном районе. Новизна и сложность многочисленных вопросов, требующих оперативного решения на уровне муниципального образования, определяет актуальность выбранной темы.

В качестве объекта исследования выступает процесс организации деятельности органов местного самоуправления по управлению земельными отношениями. Предметом исследования является практика управления земельными ресурсами в Администрации Долгодеревенского сельского поселения Сосновского района. Цель выпускной квалификационной работе состоит в разработке рекомендации по совершенствованию управления земельными ресурсами Долгодеревенского сельского поселения.

Для достижения данной цели определены следующие задачи исследования:

- 1) рассмотреть теоретические вопросы деятельности органов местного самоуправления по направлению регулирования земельных отношений;
- 2) проанализировать направления использования и механизмы управления земельными ресурсами в администрации Долгодеревенского сельского поселения;
- 3) дать оценку деятельности органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений;
- 4) идентифицировать проблемы в сфере земельных отношений Долгодеревенском сельском поселении;
- 5) разработать направления совершенствования системы управления земельными ресурсами муниципального образования.

1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1 Понятие и сущность деятельности органов местного самоуправления

В Российской Федерации понятие «местное самоуправление» представляет собой децентрализованную форму управления, которая характеризуется известной самостоятельностью. Одним из основных признаков данной формы народной власти является автономность местных органов, которые выступают органами местных самоуправляющихся территориальных сообществ.

Однако, стоит отметить, что местное самоуправление - это комплексное, сложное и многогранное явление, которое можно рассматривать в нескольких аспектах:

- это особый способ организации власти на местах, которому присущи такие признаки, как самостоятельность в решении вопросов местного значения, выборность органов и должностных лиц, материально-финансовая независимость;
- это институт гражданского общества;
- это специфический уровень власти - власти, осуществляемой населением муниципального образования;
- это форма народовластия;
- это децентрализованная форма управления, предполагающая известную самостоятельность и автономность местных органов;
- это одна из основ конституционного строя Российской Федерации. Местное самоуправление является важнейшим элементом демократического государственного устройства. Не случайно положение о гарантировании местного самоуправления изложено в главе I Конституции РФ - "Основы конституционного строя". Из установления необходимости существования местного самоуправления на конституционном уровне следует признание важности, весомости и государственной значимости местных интересов;
- это форма самоорганизации граждан на уровне муниципального образования;

– это право населения на самостоятельное решение вопросов местного значения. Так, в соответствии с Конституцией Российской Федерации граждане РФ имеют право избирать и быть избранными в органы местного самоуправления. В Конституции Российской Федерации также закреплено, что местное самоуправление обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Рассмотрим Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", который приводит следующее определение: «Местное самоуправление в Российской Федерации – это форма осуществления народом своей власти, обеспечивающая в пределах, установленных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, а в случаях, установленных федеральными законами, - законами субъектов Российской Федерации, самостоятельное и под свою ответственность решение населением непосредственно и (или) через органы местного самоуправления вопросов местного значения исходя из интересов населения с учетом исторических и иных местных традиций». Но, нужно отметить, что это определение местного самоуправления несколько отличается от прежнего. Согласно Федеральному закону от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (ст. 2) местное самоуправление рассматривалось как признаваемая и гарантируемая Конституцией Российской Федерации самостоятельная и под свою ответственность деятельность населения по решению непосредственно и (или) через органы местного самоуправления вопросов местного значения, исходя из интересов населения, его исторических и иных местных традиций.

Профессор А.А. Подсумкова даёт в словаре следующее толкование понятия органов местного самоуправления:

Органы местного самоуправления — это выборные и другие органы, наделенные полномочиями на решение вопросов местного значения и не входящие в систему органов государственной власти.

К полномочиям органов местного самоуправления по вопросам местного значения можно отнести:

- принятие устава муниципального образования и внесение в него изменений и дополнений, издание муниципальных правовых актов;
- установление официальных символов муниципального образования;
- создание муниципальных предприятий и учреждений, осуществление финансового обеспечения деятельности муниципальных казенных учреждений и финансового обеспечения выполнения муниципального задания бюджетными и автономными муниципальными учреждениями, а также формирование и размещение муниципального заказа;
- установление тарифов на услуги, предоставляемые муниципальными предприятиями и учреждениями, и работы, выполняемые муниципальными предприятиями и учреждениями, если иное не предусмотрено федеральными законами;
- организационное и материально-техническое обеспечение подготовки и проведения муниципальных выборов, местного референдума, голосования по отзыву депутата, члена выборного органа местного самоуправления, выборного должностного лица местного самоуправления, голосования по вопросам изменения границ муниципального образования, преобразования муниципального образования;
- принятие и организация выполнения планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования, а также организация сбора статистических показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы муниципального образования;
- иными полномочиями в соответствии с действующим законодательством, уставами муниципальных образований.

Выделение органов местного самоуправления из системы органов государственной власти означает их структурно-организационные обособление,

но не функциональное. Органы местного самоуправления самостоятельны лишь в пределах полномочий, определенных органами государственной власти.

Согласно статье ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», которая даёт перечень органов местного самоуправления, закреплённых в статье 34 главы 6 настоящего закона.

Из этой статьи следует, что органы местного самоуправления составляют:

- представительный орган муниципального образования,
- глава муниципального образования.
- Местная администрация (исполнительно-распорядительный орган) муниципального образования,
- контрольный орган муниципального образования,
- иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

В законе установлен перечень обязательных органов входящих в структуру местного самоуправления, которые в обязательном порядке должны быть в муниципальном образовании. Таковыми являются:

- представительный орган муниципального образования,
- глава муниципального образования,
- местная администрация (исполнительно-распорядительный орган) муниципального образования.

Данный закон хоть и устанавливает обязательный перечень органов, которое должно иметь каждое муниципальное образование, но и не ограничивает перечень органов и должностных лиц, которые могут иметь в своей структуре органы местного самоуправления.

Уставы ряда муниципальных образований содержит следующую структуру органов местного самоуправления:

- 10 городская дума — представительный орган;

- ⑩ администрация города — исполнительно-распорядительный орган;
- ⑩ контрольно-счетная палата — контрольный орган;
- ⑩ глава города, который является председателем городской, - высшее должностное лицо.

Представительный орган местного самоуправления — это орган, избранный населением муниципального образования, обладающий правом представлять его интересы и принимать от его имени решения, действующие на территории муниципального образования.

Структура представительного органа — внутреннее строение органа, которое по законодательству определяется населением муниципального образования самостоятельно. К структурным элементам представительного органа местного самоуправления, как правило, относятся:

- ⑩ руководящее звено (председатель);
- ⑩ функционально-отраслевые подразделения (комиссии);
- ⑩ территориальные структуры или политические фракции;
- ⑩ рабочий аппарат.

Полномочия представительного органа муниципального образования по общему правилу прекращаются с истечением срока полномочий. Закон (ст. 35) содержит перечень случаев, в которых полномочия представительного органа муниципального образования могут быть прекращены досрочно:

- ⑩ роспуск представительного органа муниципального образования законодательными органами государственной власти субъекта РФ;
- ⑩ самороспуск;
- ⑩ вступление в силу решения соответствующего суда о неправомерности состава депутатов, в том числе в связи со сложением депутатами своих полномочий;
- ⑩ преобразование муниципального образования.

Для малочисленных сельских поселений закон предусматривает возможность совмещения функций главы муниципального образования, главы исполнительно-распорядительного органа и председателя представительного органа муниципального образования, что позволит сэкономить средства местного бюджета на содержание аппарата. Данная структура органов местного самоуправления, должна быть закреплена в уставе муниципального образования.

Согласно данному закону, уставом муниципального образования определяются такие организационные вопросы, как:

- ⑩ порядок формирования органов местного самоуправления;
- ⑩ компетенция органов местного самоуправления;
- ⑩ срок полномочий органов местного самоуправления;
- ⑩ формы подотчётности и подконтрольности органов местного самоуправления;
- ⑩ иные вопросы организации и деятельности органов местного самоуправления.

Число создаваемых органов местного самоуправления, их структура и объем компетенции различаются, как правило, в зависимости от следующих факторов:

- 1) типа муниципального образования;
- 2) численности жителей муниципального образования;
- 3) возможностей социально-экономического развития муниципального образования;
- 4) исторических и иных местных традиций;
- 5) национальных обычаев;
- 6) политических интересов;
- 7) других особенностей.

В настоящее время наименование органов местного самоуправления весьма различны. В зависимости от исторических, национальных и иных местных традиций представительный орган местного самоуправления может называться: дума, совет, муниципальный совет, сход, собрание представителей, рада, курултай, хурал, джирге, круге и т. п.

Закон (в ст.34) устанавливает порядок определения структуры органов местного самоуправления в случае создания новых муниципальных образований и в случае их преобразования. В данном случае закон 2003 г. закрепляет два способа определения структуры органов местного самоуправления:

⑩ непосредственно: населением на местном референдуме, а в муниципальном образовании с численностью жителей, обладающих избирательным правом, не более 100 человек — на сходе граждан;

⑩ опосредованно: представительным органом муниципального образования.

Установленная структура должна быть закреплена в уставе муниципального образования, в нем же должны отражаться и любые изменения в структуре органов местного самоуправления.

Согласно закону (ст. 34) местный референдум или сход граждан по вопросу определения структуры органов местного самоуправления вновь образованного муниципального образования проводится при наличии инициативы жителей этого образования. Такая инициатива должна поступить в течении одного месяца со дня вступления в силу закона субъекта Российской Федерации об установлении границ вновь образуемого муниципального образования, и с ней должна выступить группа жителей обладающих избирательным правом численности не менее 3 процентов от общего числа жителей образуемого муниципального образования, обладающих таким правом.

К основным видам деятельности органов местного самоуправления относятся:

- установление, изменение и отмена местных налогов и сборов муниципального района;
- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района;
- организация мероприятий межпоселенческого характера по охране окружающей среды;
- формирование и содержание муниципального архива, включая хранение архивных фондов поселений;
- создание условий для обеспечения поселений, общественного питания, торговли и бытового обслуживания;
- создание условий для развития сельскохозяйственного производства в поселениях, расширения рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и

продовольствия, содействие развитию малого и среднего предпринимательства;

- обеспечение выполнения работ, необходимых для создания искусственных земельных участков для нужд муниципального района, проведение открытого аукциона на право заключить договор о создании искусственного земельного участка в соответствии с федеральным заказом;
- осуществление муниципального земельного контроля на межселенной территории муниципального района;
- резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель;
- органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- органы местного самоуправления входят в структуру муниципалитета, и осуществляют управление земельными ресурсами.

Таким образом, местное самоуправление — это способ организации и осуществления власти на местах, который «обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью».

Местное самоуправление реализуется посредством участия в местных референдумах, муниципальных выборах и иных форм прямого волеизъявления, а также через выборные и иные органы местного самоуправления. К органам местного самоуправления относятся: представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация,

контрольный орган муниципального образования, иные органы местного самоуправления, которые обладают собственными полномочиями по вопросам местного значения. Численность и структура которых определяется исходя из устава муниципального образования.

Представительный орган является обязательным элементом в системе органов местного самоуправления. Данный орган в процессе взаимодействия с другими органами реализует принципы, заложенные в законодательстве, а именно, реализуется принцип сдержек и противовесов в системе органов местного самоуправления, позволяет учитывать мнение населения. К основным полномочиям органов местного самоуправления по вопросам местного значения относятся: принятие устава муниципального образования и внесение в него изменений и дополнений; установление официальных символов муниципального образования; установление тарифов на услуги, предоставляемые муниципальными предприятиями и учреждениями; принятие и организация выполнения планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования; организационное и материально-техническое обеспечение подготовки и проведения муниципальных выборов, местного референдума, голосования по отзыву депутата, члена выборного органа местного самоуправления, выборного должностного лица местного самоуправления, иные полномочия в соответствии с действующим законодательством РФ.

К основным видам деятельности местного самоуправления относится управление земельными ресурсами.

1.2 Управление земельными ресурсами органами местного самоуправления

Управление земельными ресурсами представляет собой совокупность функций управления, направленных на рациональное и экономически целесообразное использование земельных ресурсов. Оно охватывает как земельные ресурсы, так и действия субъектов земельных отношений при реализации ими своих прав и обязанностей по поводу этих ресурсов.

Земля с её почвенным и растительным покровом, водой и недрами — неизменное материальное условие существования человечества. А. А. Головин отмечает, что «... термин «земля» можно рассматривать в широком и узком смысле. Так, в широком смысле мы подразумеваем планету Земля со всеми её естественными компонентами и характеристиками, а в узком смысле — это земная поверхность. С этой точки зрения земля может представлять собой важнейшую часть окружающей природной среды, характеризующуюся определёнными природными свойствами (пространство, рельеф, почвы, растительность, леса, недра, воды, и др.), экономико-социальными свойствами (средство производства, стоимость, ценность, престижность и др.) и производственными свойствами (вид уголья, плодородие, конфигурация участка и другие особенности производственного использования)».

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

Земля выполняет социальную функцию — как место и условие жизни человека, экономическую функцию — как объект хозяйствования, пространственно-политическую функцию — как территория государства, ресурсную и экологическую функцию — как объективно существующий природный объект.

В работе Д. Г. Гиенко даётся следующее определение «Земельные ресурсы — это не только территориально-пространственный базис исторического месторасположения этноса народа, но сложный социально-эколого-экономический объект управления. Современное развитие мировой экономики показывает, что в современных условиях регулируемая рыночная экономика требует такого государственного управления земельными ресурсами, которое обеспечивает строгое соблюдение системы земельного и гражданского законодательства в сочетании с экономической самостоятельностью субъектов землепользования».

Управление земельными ресурсами охватывает весь спектр общественных отношений — от социального до экономического, правового, экологического и других видов управления. Поэтому управление земельными ресурсами — сложно организованная система. Управление осуществляют многими методами и средствами, оно является предметом изучения многих наук и включает следующие аспекты (таблица 1).

Таблица 1 - Методологические аспекты изучения управления земельных ресурсов

№	Методологический аспект изучения управления земельных ресурсов	Характеристика
1	Административно-управленческий	Формирование системы государственных и муниципальных органов управления земельными ресурсами, разграничение их компетенций, организация выполнения ими взаимосогласованных функций.
2	Политический	Организовывает выполнение экологических, экономических и социально-политических задач государства по рациональному использованию земельных ресурсов.
3	Правовой	Организовывает рациональное использование и охрану земли на основании правовых норм, закрепленных в законодательных актах.
4	Экономический	Определяет условия эффективного использования земель.
5	Научный	Разрабатывает научно-обоснованные рекомендации

		по управлению земельными ресурсами с учетом достижений научно-технологического прогресса.
6	Внедренческий	Связывает разработку и осуществление экономических, социальных и иных рычагов, стимулов и мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Управление земельными ресурсами — это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы. Основу системы управления земельными ресурсами составляют объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления (таблица 2).

Таблица 2 - Системные характеристики управления земельными ресурсами

№	Параметр категории «управление земельными ресурсами»	Характеристика параметра
1	Объект	Весь земельный фонд Российской Федерации, её субъекты, административные районы, города и муниципальные образования, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.
2	Субъект	Классифицируются на субъекты, которые осуществляют государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства как субъекта земельных отношений и заканчивая конкретным юридическим или физическим лицом.
3	Предмет	Организация использования земли, которая в пределах определенной территории обеспечивает потребности жителей. Государственное управление подразделяется на общее и ведомственное (отраслевое). Общее государственное управление осуществляется государственными органами специальной и общей компетенции, имеет распространение на все земли в пределах определенной территории независимо от права на земельный участок. Особенностью ведомственного (отраслевого) управления считается некомпактное расположение земельных ресурсов

		конкретного министерства, госкомитета, или федеральной службы.
4	Цель	Обеспечить удовлетворение потребностей общества на основе использования свойств земли, путем постановки целей управления земельными ресурсами, таких, как рациональное, эффективное использование и охрана земель.
5	Задачи	Создание экономических и организационных предпосылок для различных форм хозяйствования на земле; улучшение использования и охраны земельных ресурсов; создание благоприятных условий для предпринимательства и развития общества; обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений; обеспечение согласованности решений органов государственного управления.
6	Функции	Изучение земельных отношений, состояния земельного законодательства и их мониторинг, разработка и принятие законодательных актов и нормативов использования земли, реализация мероприятий по изменению системы землепользования, предусмотренных в законодательных актах, совершенствование землепользования, зонирования территории, нормирования использования земли, государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, разрешение земельных споров, связанных с введением и функционированием земельного законодательства и нормативов использования земли.

Принципы управления земельными ресурсами можно разделить на общие и частные. К общим принципам относят:

- ⑩ приоритет государственного управления земельными ресурсами;
- ⑩ дифференцированный подход к управлению землями разных категорий и регионов;
- ⑩ принцип рационального использования земель;
- ⑩ единство управления земельными ресурсами и управления территориями;
- ⑩ организационная согласованность использования земель и управления территориями;

- ⑩ систематическое совершенствование функций и методов управления земельными ресурсами;
- ⑩ экономически эффективное сочетание государственного, регионального и муниципального управления земельными ресурсами;
- ⑩ разграничение функций по управлению ресурсами между органами исполнительной и представительной власти одного административно-территориального уровня;
- ⑩ разделение функций между различными ведомствами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях;
- ⑩ правовая обеспеченность управления земельными ресурсами;
- ⑩ принцип организационного и экономически рационального соотношения централизации и децентрализации.

К частным принципам управления земельными ресурсами можно отнести:

- ⑩ принцип организационной, финансовой и кадровой обеспеченности системы управления земельными ресурсами, который подразумевает наличие специальных органов управления земельными ресурсами с оптимальной численностью и финансированием, особенно для муниципального уровня, проводящих основной объем работ по управлению земельными ресурсами;
- ⑩ принцип управляемости предполагает рациональное соотношение управленческих и управляемых структур, их штатной численности, принимающих решения и обеспечивающих их выполнение;
- ⑩ принцип соответствия субъекта и объекта заключается в том, что структура субъекта управления должна формироваться, исходя из особенностей земельных ресурсов (страны, региона, города и т. д.) как объекта управления. Состав органов управления, взаимосвязь между ними определяются спецификой функционирования как отдельных структур звеньев управления, так и системы в целом;
- ⑩ принцип изменяемости — это способность органов управления земельными ресурсами на основе требований гибкости и адаптивности учитывать изменения внешних и внутренних экономических, социальных, правовых и иных условий;

⑩ принцип специализации заключается в том, что формирование структуры и органов управления должно обеспечить технологическое разделение процессов управления при одновременном сокращении числа уровней управления и объединении управленческих работ с повторяющимися операциями, однородностью приемов и методов их выполнения (плановые, бухгалтерские, учетные и т. д.);

⑩ принцип иерархичности предполагает необходимость создания структуры управления с учетом обязательности выполнения решений и постановлений вышестоящих структур нижестоящими органами;

⑩ принцип экономичности заключается в том, что планируемый эффект должен достигаться при минимально возможных затратах на управленческий аппарат, экономном использовании трудовых, материальных и финансовых ресурсов производства.

Управление земельными ресурсами осуществляют на основе определенных принципов, методов и средств целенаправленного воздействия на субъекты прав на земельные участки. Как было отмечено ранее, выделяются управляющая и управляемая системы с наличием определенного вида связей: прямых и обратных, директивных, стимулирующих, регулирующих. Сложились определенные организационно-структурные блоки системы управления, позволяющие распределить функции управления между различными органами управления (по горизонтали и вертикали), а также между субъектами с различными экономическими формами хозяйствования.

Каждый вышестоящий уровень координирует действия нижестоящих, а каждый иерархический уровень управления содержит все функции организации субъекта управления. Субъект управления на вышестоящем уровне осуществляет координирование организации субъектов управления на нижестоящих уровнях, исходя из принятых для конкретного административно-территориального образования критериев эффективности рационального использования земель. Это обеспечивает необходимые условия для своевременного выполнения федерального законодательства и приведение в соответствие уровней организации, управляющей и управляемой систем.

Система органов управления земельными ресурсами образует единую управленческую вертикаль и находится во взаимодействии с государственными органами исполнительной власти: на федеральном уровне, уровне субъектов Федерации муниципальных образований (административный район, поселения).

Сложившаяся структура управления земельными ресурсами не обеспечивает четкого разграничения функций, что отрицательно влияет на развитие земельных и экономических отношений общества. Дублирование функций государственного управления земельными ресурсами, включая реформирование земельных отношений, формирование объектов недвижимого имущества, регулирование оценки объектов недвижимого имущества для проведения сделок налогообложения, геодезии и картографии, земельного контроля, а также охраны земель как природного объекта не позволяет сформировать рациональную структуру управления земельными ресурсами Российской Федерации.

В Федеральном законе № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» сказано, что местное самоуправление может вводить дополнительные меры для контроля использования земельных ресурсов. Для этих целей они сотрудничают с органами государственного земельного контроля, проводят мониторинг земель. Контроль за состоянием земель одна из главных функций муниципальных образований.

Управление землями на территории муниципального образования включает в себя принятие нормативно-правовых актов в виде решений, программ, правил и раскрывается через внедряемые мероприятия. В соответствии с ним органы местного самоуправления могут активно влиять на становление и развитие рынка земли. При этом в основу общего регулирования земельно-имущественных отношений положена федеральная и региональная нормативно-правовая база.

Политика муниципальной власти в сфере землепользования должна учитывать все многообразие факторов, влияющих на управление земельными ресурсами.

Стоит отметить, что управление земельными ресурсами муниципального образования является не просто сложным процессом в связи с наличием большого

количества факторов внутренней и внешней среды, не зависящих от субъекта управления, но оказывающих сильное влияние на объект управления — земельные ресурсы.

Муниципальное управление земельными ресурсами — это процесс формирования социально направленной политики использования земельных ресурсов на основании природно-этнических характеристик местности, определяющих взаимосвязи между экономическими субъектами данной территории и устанавливающие институциональные и информационные связи в системе муниципального управления.

Органы управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях входят в организационную структуру аппарата управления муниципалитета как органа местной власти. Организационная структура отражает форму разделения труда по управлению деятельностью или ресурсами. Каждое подразделение и должность создаются для выполнения определенного набора функций управления или работ. Для выполнения функций подразделения их должностные лица наделяются определенными правами на распоряжения ресурсами и несут ответственность за выполнение закрепленных за подразделением функций.

Такие законы, как «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Федеральный закон от 24.01.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральный закон от 24.01.2007 «О государственном кадастре недвижимости», Федеральный закон 21.01.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», закрепляют основной порядок пользования земельными ресурсами, порядок оформления в собственность земельных участков, порядок осуществления учета земель земельного фонда РФ, нормы которых, по сути, противоречивы.

Противоречивость в управлении земельными ресурсами является следствием основных факторов:

⑩ несовершенство и противоречивость существующего федерального законодательства, регулирующего и регламентирующего земельные отношения;

- ⓐ межведомственная несогласованность региональных и муниципальных структурных подразделений;
- ⓑ неподготовленность и непрофессионализм кадров, зачастую подменяемые элементарной коррупционной составляющей.

Таким образом, исследовав теоретические основы управления земельными ресурсами органами местного самоуправления, можно сделать следующие выводы:

Во-первых, термин «управление земельными ресурсами» рассматривается, как систематическое сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы основу которого составляют системы управления земельными ресурсами, включающие в себя объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления. Отмечу, что управление земельными ресурсами представляет собой совокупность функций управления, направленных на рациональное и экономически целесообразное использование земельных ресурсов, и охватывает весь спектр общественных отношений (социальное, экономическое, правовое, экологическое и др.).

Во-вторых, к основным задачам управления земельными ресурсами в муниципальном образовании были отнесены: наделение органов управления политическими и организационно-регламентирующими функциями, обеспечивающими эффективное развитие общества; обеспечение взаимосогласованности решений органов управления; регулирование государственными актами финансовой и природоохранной деятельности субъектов земельных отношений; обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений; формирование благоприятных условий для предпринимательства и прогрессивного развития общества; улучшение использования и охраны земельных ресурсов; создание правовых, экономических и организационных предпосылок для различных форм хозяйствования на земле.

В-третьих, система органов управления земельными ресурсами образует единую управленческую вертикаль и находится во взаимодействии с государственными органами исполнительной власти: на федеральном уровне, уровне субъектов Федерации, муниципальных образований (административный

район, поселения). Сложившаяся структура управления земельными ресурсами не обеспечивает четкого разграничения функций, что отрицательно влияет на развитие земельных и экономических отношений общества. Дублирование функций государственного управления земельными ресурсами, не позволяет сформировать рациональную структуру управления земельными ресурсами на всей территории Российской Федерации, так и на территории отдельного муниципального образования. Следовательно, необходимо использовать различные методы (правовые, экономические, математические, социологические, природоохранные и др.) проведения исследований управления земельными ресурсами, что позволит выбрать соответствующие инструменты и механизмы повышения эффективности их использования.

1.3 Методика оценки деятельности органов местного самоуправления по направлению регулирования земельными отношениями

Методологические основания оценки эффективности использования земельных ресурсов региона включают в себя систему категорий и совокупность общенаучных и конкретно научных способов исследования. Одним из ключевых моментов разработки методики оценки эффективности использования земельных ресурсов является разработка системы показателей, необходимая для комплексного, системного исследования причинно следственных связей экономических явлений и процессов в регионе. Каждое экономическое явление, каждый процесс чаще определяется не одним, обособленным, а целым комплексом взаимосвязанных показателей, от того, насколько, полно система показателей отражает сущность изучаемых явлений, зависят результаты анализа.

Целью оценки эффективности в системе использования земельных ресурсов в регионах РФ является характеристика структуры земельных ресурсов для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Для распоряжения землями необходим общественно понятный, законодательно определенный, экономически эффективный механизм, действие которого будет способствовать не только росту поступлений земельных платежей (земельного налога, арендной платы, платы за продажу прав собственности и прав аренды за земельные участки) в бюджеты всех уровней, но и развитию рынка недвижимости, что, в свою очередь, обеспечит привлечение инвестиций.

Для наиболее эффективного использования земельных ресурсов, автор В.У.Сунгуров предлагает свою разработанную методику.

Данная методика массовой экономической оценки, представляющая собой определение зон на территориях муниципальных образований или населенных пунктов с одинаковым шагом уровня рыночных цен за единицу площади земель, что отвечает задачам территориального планирования, которые заключаются в определении назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития

территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, обеспечения интересов, граждан, юридических лиц, интересов государства и муниципальных образований. Разработанная в настоящем исследовании методика ценового экономического зонирования, обеспечивает решение задачи определения и фиксации рыночной «официальной» цены земельных ресурсов.

Характеризуя сферу и направленность применения массовой экономической оценки, исходя из задач перспективного планирования использования земель, необходимо подчеркнуть, что его приоритетом является определение и фиксация складывающегося уровня (тренда) рыночных цен для неиспользуемых и нерационально используемых земельных участков (свободных и незастроенных) всех категорий земель, имея ввиду обеспечение реализации процедур последующего распоряжения ими (залога, продажи прав собственности и аренды, определения размеров арендной платы и нефинансовых условий использования земельных участков, вовлекаемых в хозяйственный оборот), а также в качестве количественной характеристики, отражающей инвестиционную привлекательность земельной недвижимости в целях предпринимательской деятельности в рамках девелопмента.

В основу технологии проведения экономического зонирования положены диверсифицированные методики массовой рыночной оценки земель. Алгоритм реализации предлагаемой управленческой инновации предлагается следующий.

В процессе экономического зонирования территорий проводится формирование структурных планировочных элементов - ценовых зон. Границы (контуры) ценовых зон целесообразно намечать с учетом зонирования территорий по видам разрешенного использования, производимого в рамках разработки схем территориального планирования, градостроительной документации и правил землепользования и застройки, а также применительно к границам (контурам) массивов земель с учетом сложившейся и планируемой застройки и землепользования, размещения линейных и площадных объектов общего пользования (улиц, площадей, дорог, водоемов, водотоков, парков, бульваров и

др.), наличия и близости расположения административных, общественных, коммерческих, культурных, рекреационных доминант селитебной застройки.

Основным значимым показателем каждой оценочной зоны станет удельный уровень рыночной стоимости земли.

Расчет рыночной стоимости земельных участков в группах (массивах) предложено осуществлять в следующем порядке:

1) Внутри сформированных зон, путем экспертного определения (анализа) произвести подбор земельных участков (групп земельных участков) одинакового (или близкого) градостроительного и инвестиционного назначения и ценности, в целях формирования (структурирования) оценочных кластеров, по каждому из которых будет осуществляться расчет цены.

Таблица 3 - Пример группировки (кластеризации) земельных участков

№ п/п	(Пример формирования) Оценочные кластеры (группы) земельных участков, как элементы зонирования при массовой экономической оценке
1	Общественно-деловые зоны: - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (торговые центры), объектов зрелищного назначения, заведений коммерческого питания (рестораны, кафе, бары), игорных заведений; - Земельные участки, предназначенные для размещения учреждений и организаций офисного, финансового характера деятельности, гостиниц; - Земельные участки, предназначенные для размещения платных гаражей (в том числе многоэтажных) и автостоянок.
2	Жилые зоны: - Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки (элитное и доходное жилье); - Земельные участки, предназначенные для размещения одноэтажной и малоэтажной жилой застройки (коттеджи и таун-хаусы).
3	Производственные зоны: Земельные участки, предназначенные для размещения производственных, транспортных предприятий, объектов оптовой торговли, транспортно-складских комплексов (логистических центров).
4	Зоны рекреационного назначения, межселенные территории: Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и оздоровительного назначения, (пансионаты, мотели, базы отдыха, туристические и спортивные комплексы, придорожный сервис)

5	Сельская застройка, дачная застройка на межселенных территориях: Земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальной жилой застройки, дачных объединений, коттеджных поселков.
---	--

2) Определение ценообразующих факторов для каждой группы земельных участков, анализ исходной информации, формализация и обобщение сведений (рыночной информации) для различных видов разрешенного использования (таблица 4).

Таблица 4 - Оценочные факторы, формирующие стоимость земли

Факторы	Характеристика
Экономические	Доход, руб/кв.м (исходя из арендного использования инвестором актива недвижимости).
Физические и статусные	Площадь земельного участка, кв. м; Общая площадь здания, кв. м; Тип и качество объекта недвижимости (класс).
Местоположение и транспортная доступность	Удаленность от делового центра города, м; Приближенность к транспортным трассам, транспортным узлам, м; Приближенность к остановкам общественного транспорта, усредненная, м; Приближенность к потокам движения населения, усредненная, м.
Окружение, экология, историко-культурная обусловленность	Приближенность к местам ежедневного и периодического посещения (торговым, общественным, культурным, зрелищным, рекреационным, памятным, культовым, традиционным местам, усредненное интегрированное расстояние, м; Наличие благоустройства, озеленения, малых форм, парковых зон, отсутствие природных, техногенных, визуальных загрязнений.
Инженерная, коммунальная, социальная инфраструктура	Наличие и степень обустройства городской среды, приближенность к социальной структуре, интегрированный показатель. Отсутствие близрасположенных малопривлекательных объектов.

В качестве основной ценообразующей характеристики земельного участка (массива земель) предлагается использовать его доходность для инвестора. При этом данный показатель определяется как удельный доход от предоставления в аренду эксплуатируемых площадей объекта недвижимости (путем мониторинга уровня ставок арендной платы) или доход от рыночной реализации актива недвижимости.

3) Расчет рыночной стоимости типичных земельных участков в составе кластерных групп земельных участков проводится двумя методами - методом остатка для земли и предполагаемого использования в рамках доходного подхода. Применение метода остатка для земли наиболее рационально, когда имеется возможность с достаточной точностью прогнозно рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости. Рыночная стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости соответствующего разрешенного использования:

Формула 1

$$V_i = I_o - V_b - R_d / R_i,$$

где, I_o - чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

V_b - рыночная стоимость улучшений земельного участка (объекта застройки);

R_b - коэффициент капитализации для улучшений;

R_i - коэффициент капитализации для земли.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки (земельного участка с предполагаемым для размещения зданием, строением, сооружением) методом предполагаемого использования производится путем суммирования дисконтированных чистых операционных доходов по периодам и дисконтированной суммы от реверсии (возврата) капитала:

Формула 2

$$V_o = I_o j / (1 + Y_o) + V_{on} / (1 + Y_o),$$

где, $I_{0j} / (1+Y_0)$ - дисконтированный чистый операционный доход на конец j -го года;

Y_0 - норма отдачи на капитал;

n - число периодов (лет) доходного использования объекта;

j - номер временного периода (года) получения дохода;

$V_{0n} / (1+Y_0)$ — дисконтированный доход от реализации объекта (реверсии) в определенный период экономически полезной жизни объекта.

Техники, применяемые в рамках сравнительного подхода, также применяемого при определении рыночной стоимости объектов оценки согласно требованиям законодательства об оценочной деятельности, можно целесообразным реализовать двумя способами:

- моделированием рыночного ценообразования с использованием корреляционно-регрессионного анализа (КРА) - применим для больших населенных пунктов и межселенных территорий;

– сравнительным анализом сделок, основанном на экспертном анализе небольшого числа рыночных сделок купли-продажи объектов аналогов и сравнении с объектами оценки по отобранным ценообразующим характеристикам с наибольшим количеством признаков, близких между ними. Этот способ применим для небольших населенных пунктов.

Основной результат проведенного исследования заключается в том, что применение предложенной автором управленческой инновации позволяет обеспечить формирование системного комплекса мер и мероприятий, реализуемых в рамках государственного и муниципального менеджмента, направленного на максимально эффективное использование основного земельно-территориального ресурса. Такой подход отвечает специфике современного периода развития земельно-имущественных отношений, когда на смену уходящей монополии государства на землю приходит процесс вовлечения земельной недвижимости в хозяйственный рыночный и гражданский оборот.

В качестве эффективного регулирования земельных отношений, автор Иванова Н.А. предлагает свою инновационную методику повышения эффективности управления земельными ресурсами сельского поселения.

Из проведенного анализа управления земельными ресурсами, автором разработаны уровни и этапы регулирования земельных отношений на среднесрочную перспективу:

3 и 4 этап для 3 главы!

Каждый уровень состоит из нескольких этапов:

1) На первом уровне рассматривается проведение сплошной инвентаризации земель сельского поселения и разработка (корректировка) генерального плана сельского поселения.

На первом этапе выявляются неиспользуемые и ненадлежащие земли; формируется банк данных и подготовка материалов для вовлечения в оборот невостребованных земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения; обновляется планово-картографический материал; разрабатываются проекты земле-лесоустройства, организации межселенных территорий; изменяются черты поселения; разрабатываются проекты планировки для организации территории под жилищную, промышленную, социально-бытовую застройку.

На втором этапе идет подготовка межевых планов и постановка земельных участков на ГКУ; выкупаются (иьемаются) земельные участки для муниципальных нужд; создается автоматизированная система информационного обеспечения управления земельными ресурсами; принимаются правила землепользования и застройки; разрабатываются рабочие проекты землеустройства, проекты ландшафного устройства территории, градостроительных планов и т.д.

2) На втором уровне идет проведение экономической, природно-сельскохозяйственной оценки земель.

На первом этапе происходит зонирование территорий по пригодности для развития инфраструктуры, сельского, лесного хозяйства; а также зонирование

территории для целей определения рыночной цены на землю и определения арендной платы за землю.

На втором этапе устанавливается градостроительный и землестроительный регламент; формируются системы экономического стимулирования рационального использования земли; идет регистрация права муниципальной собственности на землю.

3) На третьем уровне идет совершенствование системы муниципального земельного контроля.

Этот уровень состоит из одного этапа, в котором формируются системы экономического стимулирования рационального использования земли.

4) На четвертом уровне проходит проведение разграничения Государственной собственности на землю.

Этот уровень также состоит из одного этапа, в котором проходит регистрация права муниципальной собственности на землю.

В этапы и уровни автором включены соответствующие действия, направленные на реализацию многофункциональной роли земли в общественном производстве.

В целом этапы и уровни рассчитаны на реализацию, в рамках которых предусмотрено выполнение как масштабных и ресурсоемких работ и исследований, так и проведение мероприятий проектно-исследовательского характера на уровне хозяйствующих субъектов.

При осуществлении данных уровней в целях повышения эффективности управления земельными ресурсами сельских поселений автором предлагается перспективное использование земельного фонда, который согласно земельному законодательству образуется путем обращения в муниципальную собственность невостребованных земельных долей и земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, образованных в счет долей находящихся в муниципальной собственности.

Таким образом, возникает необходимость в оптимизации перераспределения данного фонда земель между потенциальными субъектами права, которые будут

выступать в качестве искомых величин в предлагаемой модели (рисунок 1.3): федеральные, государственные, муниципальные унитарные предприятия, сельскохозяйственные организации, граждане.

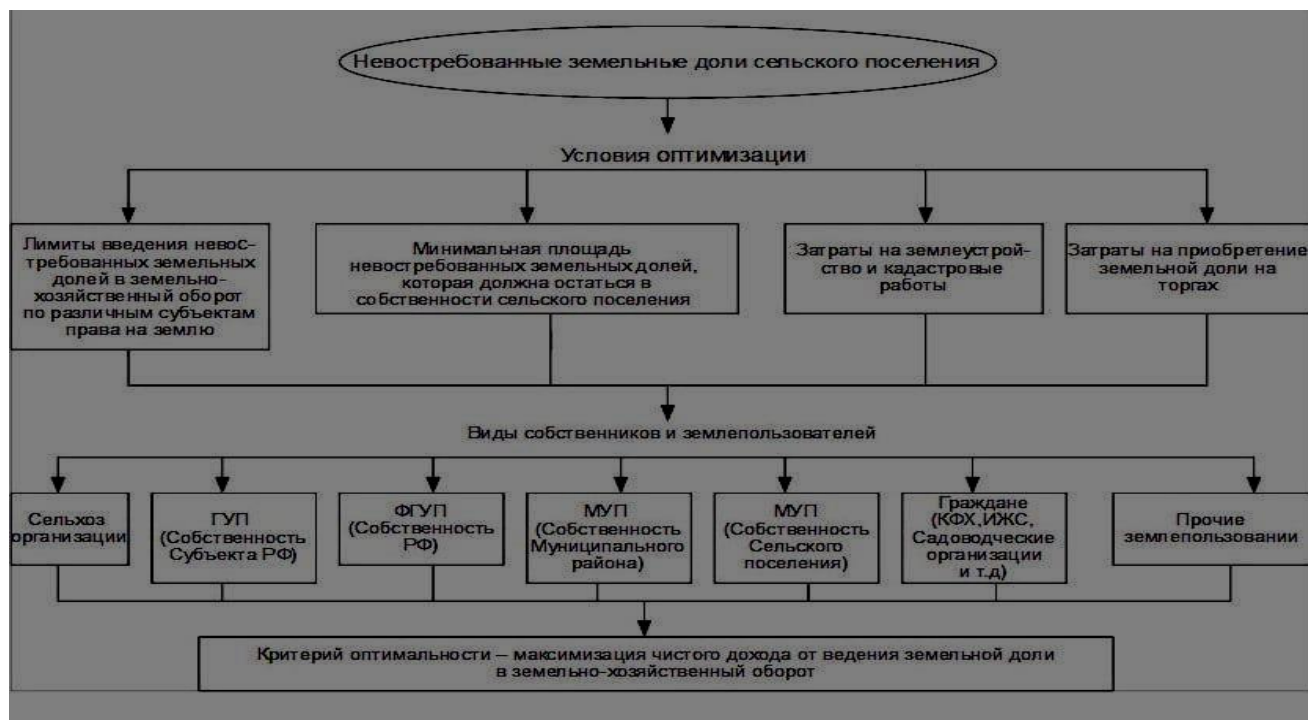


Рисунок 1.3 - Варианты перераспределения невостребованных земельных долей между потенциальными субъектами права

В качестве критерия оптимальности выбран чистый доход от введения земельной доли в земельно-хозяйственный оборот, руб./га.

В модели предусмотрены ограничения по общей площади земельных участков, образованных из невостребованных земельных долей, включаемой в земельно-хозяйственный оборот, по общей площади указанных земельных долей, возможной для продажи в собственность РФ, субъектов РФ, муниципального района, сельскохозяйственным организациям, гражданам, по минимальной площади невостребованных земельных долей, которая должна остаться в собственности сельского поселения, по затратам на землеустроительные и кадастровые работы, по затратам на приобретение земельного участка на торгах.

Целевой функцией является максимизация чистого дохода от введения земельной доли в земельно-хозяйственный оборот:

$$Z = R_j * X_j \rightarrow \max$$

где, R-прирост чистого дохода от введения земельной доли в земельнохозяйственный оборот на 1 га j-го вида землепользования.

Оценка эффективности реализации мероприятий по совершенствованию управления землями сельских поселений складывается из совокупного социально-экономического эффекта, который достигается за счет создания развитой информационной инфраструктуры, а также за счет прямого экономического эффекта в связи с увеличением бюджетных поступлений за счет роста отчислений арендной платы, земельного налога, средств от продажи земельных участков, прав на заключение договоров аренды земель и так далее (таблица 2).

Таблица 5 - Оценка эффективности реализации мероприятий по совершенствованию управления землями сельских поселений

Эффект	Факторы
Совокупный социально-экономический эффект	<ol style="list-style-type: none"> 1. Развитие информационной инфраструктуры; 2. Развитие и ввод объектов социальной и инженерной инфраструктуры; 3. Повышение доступности улучшения жилищных условий для сельского населения; 4. Повышение престижности сельскохозяйственного труда и формирования в обществе позитивного отношения к сельскому образу жизни; 5. Развитие в сельской местности местного самоуправления и институтов гражданского общества; 6. Развитие туризма на сельских территориях.
Прямой экономический эффект	<ol style="list-style-type: none"> 1. Повышение капитализации кредитования сельского хозяйства под залог земельных; 2. Повышение капитализации кредитования сельского хозяйства под залог земельных участков; 3. Увеличение показателей экономической деятельности сельскохозяйственного производства. 4. Рост поступлений арендной платы, земельного налога, средств от продажи земельных участков и т.д.; 5. Общая площадь земельных участков, приобретенных и оформленных в собственность области с целью вовлечения в хозяйственный оборот для последующего распоряжения в целях пополнения бюджета и притока инвестиционных ресурсов.

Прямой экономический эффект от реализации предлагаемых мероприятий на ближайшую перспективу состоит в увеличении доходов бюджета сельского поселения за счет роста поступлений арендной платы за землю и дохода от продажи земельных участков. В результате реализации мероприятий муниципальное образование дополнительно введет в оборот более 5% земель.

Таким образом, при рассмотрении методик повышения эффективности управления земельными ресурсами, нужно полагаться на комплексное изучение территорий муниципальных образований как сложных административно-территориальных систем с наличием множества внешних и внутренних взаимодействий.

Разработанная методика ценового экономического зонирования, автором В.У.Сунгуровым, обеспечивает решение задачи определения и фиксации рыночной «официальной» цены земельных ресурсов.

Содержащиеся, в настоящем исследовании, предложения по повышению эффективности управления земельными ресурсами в полной мере отвечают принципиальной установке, которая содержится в Концепции управления государственным имуществом и приватизации в России.

При рассмотрении ещё одной методики эффективности управления земельными ресурсами сельского поселения, автором Ивановой Н.А. предлагается перспективное использование земельного фонда, который согласно земельному законодательству образуется путем обращения в муниципальную собственность невостребованных земельных долей и земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности.

В работе предлагается экономико-математическая модель оптимизации распределения земель, которые оформлены в муниципальную собственность в счет невостребованных долей, среди субъектов права на земли различных форм собственности и хозяйствования позволит распорядиться земельными участками, которые выделены в счет невостребованных земельных долей, в пользу эффективных землепользователей.

В результате решения экономико-математической задачи ожидается увеличение чистого дохода рассматриваемого муниципального образования от введения невостребованных земельных долей в земельно-хозяйственный оборот более чем на 40%.

2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ДОЛГОДЕРЕВЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

2.1 Направления деятельности муниципальных органов Долгодеревенского сельского поселения в сфере земельных отношений

Уровень развития земельных отношений Долгодеревенского сельского поселения в Сосновском муниципальном районе во многом определяет устойчивость муниципального образования и возможность его дальнейшего развития.

Повышение эффективности в управлении и распоряжении земельными участками, находящимися в собственности Сосновского района, является важной стратегической целью проведения муниципальной политики в сфере земельных отношений для создания устойчивого социально-экономического развития Долгодеревенского сельского поселения.

Основными принципами политики в сфере управления и распоряжения земельными участками района являются открытость и законность деятельности органов местного самоуправления, подконтрольность и подотчетность, эффективность, использование земельных участков, которые предоставлены гражданам и юридическим лицам.

Администрация муниципальных образований осуществляет управление земельными ресурсами, которые находятся в муниципальной собственности. Она предоставляет их, сдаёт в аренду, изымает, составляет и ведёт земельный кадастр, занимается разработкой схем планировки и застройки территорий с учетом интересов населения, следит за использованием земель, и их охраной.

В настоящее время функции по управлению земельным контролем в Сосновском районе Долгодеревенского сельского поселения осуществляет Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района (далее — Комитет).

В структуру комитета входят:

- отдел муниципального заказа и контроля;
- отдел работы с недвижимостью;
- отдел имущества и учета недвижимости.

Данный Комитет был создан с целью проведения администрацией района единой политики в области:

- имущественных и земельных отношений;
- системы управления муниципальным заказом, предоставляющей эффективное управление процессами закупок и поставок продукции для муниципальных нужд района.

Для поддержки проведения единой государственной политики в сфере земельных и имущественных отношений, надлежащего функционирования системы муниципального заказа на территории Сосновского района Комитет осуществляет взаимодействие с федеральными органами государственной власти, их территориальными подразделениями, государственными органами Челябинской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области, и иными подразделениями.

К основным задачам Комитета по управлению земельными ресурсами можно отнести:

- разработка и реализация единой политики органов местного самоуправления Сосновского муниципального района в области имущественных и земельных отношений;
- представление и защита прав законных интересов Сосновского муниципального района в области имущественных и земельных правоотношений;
- обеспечение эффективного управления, владения, пользования, и распоряжение муниципальным имуществом, в том числе земельными участками, жилыми помещениями для отдельных категорий граждан, а также муниципальными унитарными предприятиями муниципального района (далее — муниципальные предприятия), муниципальными автономными, бюджетными, казёнными учреждениями муниципального района (далее — муниципальные

учреждения), акциями (долями) акционерных (хозяйственных) обществ в пределах установленной компетенции Комитета.

Муниципальные функции и услуги Комитет осуществляет по следующим направлениям:

- осуществляет полномочия собственника муниципального имущества по управлению, владению, распоряжению и пользованию имуществом, за исключением функций отнесенных к компетенции иных отраслевых (функциональных) органов Администрации Сосновского муниципального района;
- участвует в принятии решения о перераспределении земель и (или) земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности района в соответствии с земельным законодательством;
- ведет учет муниципального имущества, в том числе, муниципальных жилых помещений, земельных участков, и муниципальную казну Сосновского муниципального района;
- осуществляет в порядке установленным действующим законодательством, муниципальными правовыми актами Сосновского муниципального района, списание (согласование списания) муниципального имущества;
- заключает договоры земельных участков;
- осуществляет контроль исполнения правовых актов, в том числе муниципальных правовых актов Сосновского муниципального района по вопросам, регулирующих имущественные и земельные отношения;
- согласовывает границы земельных участков от имени Сосновского муниципального района по вопросам компетенции Комитета;
- осуществляет муниципальный земельный контроль;
- выступает организатором торгов (конкурсов, аукционов) по продаже муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся в государственной собственности и собственности Сосновского района, а также имущественных прав на них;

– обеспечивает работу Комиссии при Администрации Сосновского муниципального района по вопросам бесплатного предоставления земельных участков в собственность граждан для индивидуального жилищного строительства;

– осуществляет мероприятия по изъятию земельных участков для муниципальных нужд;

– создает подготовку схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане.

Комитет для выполнения функций и предоставления муниципальных услуг осуществляет следующие полномочия в управлении земельных ресурсов:

– создает подготовку проектов решений Администрации района о проведении торгов (аукционов и конкурсов) по продаже земельных участков и права аренды земельных участков;

– заключает соглашения о сервитуте в отношении земельных участков;

– выдаёт разрешение на использование земельных участков;

– заключает договоры мены земельных участков.

Уполномоченным органом местного самоуправления по осуществлению муниципального земельного контроля на территории Сосновского района, является администрация Долгодеревенского сельского поселения в лице комитета муниципальной собственности и земельных отношений района.

Муниципальный земельный контроль на территории Сосновского района осуществляется:

1) за соблюдением требований земельного законодательства использования земель;

2) за соблюдением порядка, исключающее самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных документов, удостоверяющих право на землю.

3) за соблюдением порядка права использования земель;

- 4) за предоставлением сведений о состоянии земель;
- 5) за выполнением обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
- б) за использованием земель по целевому назначению;
- 7) за возвратом земель, если таковые предоставлены в аренду;
- 8) за соблюдением юридическими и физическими лицами сроками освоения земельных участков;
- 9) за исполнением соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений земельных отношений.

Наиболее частыми являются нарушения, предусмотренные статьями РФ об административных правонарушениях:

КоАП РФ Статья 8.8. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

КоАП РФ Статья 7.1. Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка.

Особое значение в системе земельных отношений сельского поселения отведено в муниципальной программе «Формирование современной городской среды» планируемая на 2018-2022 годы. Ответственным исполнителем программы является Администрация Долгодеревенского поселения. Основные характеристики программы представлены в таблице 6.

Таблица 6 - Основные характеристики программы «Формирование современной городской среды» 2018-2022 годы

Наименование	Характеристики
Цели программы	Повышение качества и комфорта городской среды на территории Сосновского муниципального района
Задачи программы	Обеспечение создания, содержания и развития объектов благоустройства на территориях сельских поселений Сосновского муниципального района; повышение уровня вовлеченности заинтересованных

	граждан, организаций в реализацию мероприятий по благоустройству территории Сосновского муниципального района.
Целевые индикаторы и показатели программы	<ul style="list-style-type: none"> - количество благоустроенных дворовых территорий многоквартирных домов; - количество благоустроенных наиболее посещаемых общественных территорий; - доля благоустроенных объектов недвижимого имущества (включая объекты незавершенного строительства) и земельных участков, находящихся в собственности (пользовании) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и нуждающихся в благоустройстве, от общего количества объектов недвижимого имущества (включая объекты незавершенного строительства) и земельных участков, находящихся в собственности (пользовании) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и нуждающихся в благоустройстве, в соответствии с требованиями утвержденных в муниципальном образовании правил благоустройства; - доля благоустроенных территорий, прилегающих к индивидуальным жилым домам и нуждающихся в благоустройстве, от общего количества территорий, прилегающих к индивидуальным жилым домам и нуждающихся в благоустройстве, в соответствии с требованиями утвержденных в муниципальном образовании правил благоустройства.
Сроки реализации Программы	<p>2018-2022 годы в пять этапов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первый этап - 2018 год; - второй этап – 2019 год; - третий этап – 2020 год; - четвертый этап – 2021 год; - пятый этап – 2022 год
Объемы бюджета Программы	<p>Общий объем финансирования муниципальной программы в 2018 году составляет 26139,22 тыс. рублей, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> 5280,32 тыс. рублей – бюджеты сельских поселений Сосновского муниципального района; 200,00 тыс. рублей – бюджет Сосновского муниципального района; 20658,90 тыс. рублей – федеральный и областной бюджеты
Ожидаемые результаты ре-	Ожидаемые результаты реализации муниципальной программы в 2018-2022 годах:

ализации Программы

-количество благоустроенных дворовых территорий многоквартирных домов – 104;
-количество благоустроенных муниципальных территорий общего пользования – 50;
- благоустроить 100% объектов недвижимого имущества (включая объекты незавершенного строительства) и земельных участков, находящихся в собственности (пользовании) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и нуждающихся в благоустройстве, от общего количества объектов недвижимого имущества (включая объекты незавершенного строительства) и земельных участков, находящихся в собственности (пользовании) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и нуждающихся в благоустройстве, в соответствии с требованиями утвержденных в муниципальном.

Муниципальная районная программа «Формирование современной городской среды» на 2018-2022 годы на территории Сосновского муниципального района», (далее – Программа) предусматривает благоустройство максимально возможного количества нуждающихся в благоустройстве наиболее посещаемых общественных территорий, а также дворовых территорий (исходя из минимального перечня видов работ по благоустройству дворовых территорий, определенного подпунктом «г» пункта 11 Правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета, бюджетам субъектов Российской Федерации на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной городской среды, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 № 169).

Обязательства, которые выполняет Администрация сельского поселения района:

- 1) обеспечивают разработку и принятие муниципальных программ формирования современной городской среды на 2018-2022 годы на территории сельских поселений с учетом проведения общественных обсуждений (срок обсуждения - не менее 30 дней со дня опубликования);
- 2) проводят инвентаризацию дворовых территорий многоквартирных домов, общественных территорий, объектов недвижимого имущества (включая объекты

незавершенного строительства) и земельных участков, находящихся в собственности (пользовании) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также территорий, прилегающих к индивидуальным жилым домам, и земельных участков, предоставленных для их размещения, в населенных пунктах сельского поселения с численностью населения свыше 1000 человек;

3) несут ответственность за качественную реализацию мероприятий Программы, обеспечивают эффективное использование средств, выделяемых на ее реализацию;

4) осуществляют отбор подрядных организаций для выполнения работ по благоустройству территории;

5) обеспечивают заключение соглашений по благоустройству недвижимого имущества (включая объекты незавершенного строительства) и земельных участков, находящихся в собственности (пользовании) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также территорий, прилегающих к индивидуальным жилым домам, и земельных участков, предоставленных для их размещения;

б) осуществляют контроль за ходом реализации Программы на территории поселения; несут предусмотренную законодательством ответственность за нецелевое использование полученных в рамках настоящей Программы субсидий.

Комплексный подход к реализации мероприятий по благоустройству, отвечающий современным требованиям, позволит создать современную городскую комфортную среду для проживания граждан и пребывания отдыхающих, а также современное общественное пространство.

По итогам реализации Программы планируется достигнуть следующих результатов:

- благоустройство 104 дворовых территорий многоквартирных домов;

- благоустройство 50 наиболее посещаемой общественной территории.

- благоустройство 100 % объектов недвижимого имущества (включая объекты незавершенного строительства) и земельных участков, находящихся в собственности (пользовании) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и нуждающихся в благоустройстве;

- благоустройство 100% территорий, прилегающих к индивидуальным жилым домам и нуждающихся в благоустройстве.

Таким образом, проанализировав практику управления земельными ресурсами в администрации Долгодеревенского сельского поселения можно сделать вывод о том, что управление земельными отношениями осуществляется путем решения следующих задач: создание условий для эффективного управления и распоряжения земельными участками; защита имущественных интересов в сфере земельных отношений; разграничение государственной собственности на землю и регистрация права собственности на земельные участки; активизация оборота земель сельскхозяйственного назначения, и формирование рынка земель.

В администрации Долгодеревенского сельского поселения Сосновского района, уполномоченным органом местного самоуправления по осуществлению управления земельными ресурсами и муниципального земельного контроля является комитет муниципальной собственности и земельных отношений поселения. Данный комитет в своей деятельности руководствуется федеральными, региональными и местными нормативными правовыми актами, регулирующие земельные отношения. Для поддержки проведения единой государственной политики в сфере земельных и имущественных отношений, надлежащего функционирования системы муниципального заказа на территории Сосновского района Комитет осуществляет взаимодействие с федеральными органами государственной власти, их территориальными подразделениями, государственными органами Челябинской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области, и иными подразделениями.

Рассмотренная программа «Формирование современной городской среды» планируемая на 2018-2022 годы, позволит создать современную городскую комфортную среду для проживания граждан и пребывания отдыхающих.

2.2 Оценка деятельности органов местного самоуправления по направлению регулирования земельных отношений

Оценка деятельности органов местного самоуправления с позиции регулирования земельными отношениями осуществляется в соответствии с основными следующими показателями:

- 1) площадь земельных участков, предоставленных для строительства — всего, в том числе и земельных участков, представлено для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства, и комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- 2) средняя продолжительность со дня принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства или подписания протокола о результатах торгов (аукционов или конкурсов) по предоставлению земельных участков до получения разрешения на строительство;
- 3) площадь земельных участков, предоставленных для строительства, у которых со дня принятия решения о предоставлении земельного участка или подписания протокола о подписании торгов (аукционов или конкурсов) не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию — объектов жилищного строительства, и иных объектов капитального строительства в течение трех лет.
- 4) Доля площади земельных участков, которая является налогообложением земельным налогом от общей площади территории муниципального района.

Согласно составленной методике анализа эффективности управления земельными ресурсами, проведем анализ показателей состава, структуры земель муниципального образования. В таблице 7 представим состав и структуру земель Долгодеревенского поселения.

По состоянию на конец 2017 года в муниципальной собственности Долгодеревенского сельского поселения находилось 207138 га, на конец 2018 года - 207191 га.

Таблица 7 — Состав и структура земельных ресурсов Долгодеревенского сельского поселения

Наименование земель	2017 год		2018 год	
	га	%	га	%

Земли населенных пунктов	14964	7,2	14994	7,2
Земли сельскохозяйственного назначения	121618	58,7	121638	58,8
Земли промышленности, транспорта, связи и т.д.	13280	6,4	13284	6,4
Земли особо охраняемых территорий и объектов	284	0,1	284	0,1
Земли лесного и водного фонда	56323	27,2	56328	27,2
Земли запаса	668	0,3	666	0,3
Итого	207 137	100	207 194	100

Как видно из таблицы 7, основная доля муниципальных земель – это земли сельскохозяйственного назначения, на их долю приходится более 58% всех земель.

Очевидно, что в 2018 году, по сравнению с 2017 произошло увеличение площади муниципальных земельных ресурсов на 56 га, в основном, за счет земель: - населенных пунктов на 30 га, за счет земель сельскохозяйственного назначения — на 16 га, за счет земель промышленности — на 4 га, за счет земель лесного и водного фонда на 5 га. Земли запаса уменьшились на 2 га.

Права аренды земельных участков устанавливается, в основном, из категории земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. Арендная плата земельных участков производится из совокупности установленными законодательством текущих (регулярных) и единовременных форм платы за использование или совершения сделок с землей.

Размер арендной платы исчисляется в денежном выражении и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете за год. Минимальный размер арендной платы для хозяйствующих субъектов устанавливается не ниже ставки земельного налога.

Органы местного самоуправления владеют, пользуются, распоряжаются муниципальными землями в целях развития муниципального образования и обеспечения социально-экономических интересов граждан.

Стоит отметить, что органы местного самоуправления передают участки на основании видов разрешенного использования земель. К данным видам относится личное подсобное хозяйство (далее ЛПХ), и индивидуальное жилищное строительство (далее ИЖС).

ЛПХ — это участок, выданный для отдельного человека или всей семьи, данный участок предназначен для производства сельхозпродукции. Данная деятельность не получает прибыли, то есть, это не фермерское хозяйство с массовым производством, а личные потребности граждан в продуктах питания.

ИЖС — это участки для жилищных проблем, то есть, граждане сами могут возводить строения на участке, который выделен для нужд. При этом высота дома не может превышать трех этажей, при этом в строение предназначено для проживания одной семьи. На ИЖС можно получить помощь государства, взять ипотеку, использовать материнский капитал. Рассмотрим количество бесплатно переданных земельных участков в Долгодеревенском поселении за 2017-2019 годы (таблица 8).

Таблица 8 - Бесплатно переданные участки Долгодеревенского поселения за 2017-2019 годы

	2017 год	2018 год	2019 год
Всего участков	34	60	135
На основании использования ЛПХ	34	38	108
На основании использования ИЖС	-	22	27

По данной таблице видно, что спрос на участки ЛПХ более высокий, чем на участки на основании ИЖС, это значит что большая часть населения Долгодеревенского поселения расположена к сельскохозяйственной деятельности.

Очевидно, что муниципальная собственность, в особенности земельные ресурсы составляют экономическую основу местного самоуправления в качестве источника финансирования местного бюджета. Поэтому муниципалитет должен выполнять такую стратегию управления земельными ресурсами, которая должна обеспечивать стабильное поступление постоянно увеличивающихся доходов от использования земли. Эти доходы должны направляться на развитие инфраструктуры сельского поселения.

Для того, чтобы выявить определенные закономерности и предотвратить возникающие проблемы в исполнении бюджета сельского поселения, следует проводить анализ доходов местных бюджетов. Доход местного бюджета образуется за счет местных налогов и сборов, неналоговых поступлений; а также за счет использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности; и земельного налога (таблица 9).

Таблица 9 - Показатели доходов Долгодеревенского сельского поселения
Сосновского муниципального района за 2017-2018 годы

Показатель	2017 год	2018 год	Темп роста, % 2017-2018 гг.
Всего доходов	39244800	180694212	22%
Налоговые и неналоговые доходы	23799120	25681468	93%
Доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности	854736	1061987	80%
Земельный	14590944	15395075	95%

налог			
-------	--	--	--

По данным за 2017 – 2018 гг. отмечена положительная динамика роста денежных доходов в местный бюджет Долгодеревенского сельского поселения.

Земельный налог является местным налогом и поступает непосредственно в казну города, его увеличение связано с ростом кадастровой стоимости земель.

Согласно данным таблицы, наибольшие поступления земельного налога в казну Долгодеревенского сельского поселения – те, которые взимаются по ставке от 0,3% и выше. Ставки земельного налога, установленные для Долгодеревенского сельского поселения показаны в таблице 10.

Таблица 10 – Ставки земельного налога, %

Ставки земельного налога в отношении земель:	2017 год	2018 год
- отнесенным к землям сельскохозяйственного назначения	0,3	0,3
- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства	0,3	0,3
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры ЖКХ или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства	0,3	0,3
- занятых объектами образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства	1,5	1,5
- прочих участков	1,5	1,5

Из таблицы 10 можно отметить, что ставки земельного налога за 2017-2018г.г не изменились. Земельный кодекс РФ указывает на то, что налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных

органов муниципальных образований, при этом не могут быть больше установленных Кодексом значений. Так, например, по землям отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения в поселении установлена максимальная ставка 0,3%, по прочим участкам также установлена максимальная ставка 1,5%. Увеличение ставок (в пределах допускаемых Кодексом значений) может привести к социальной напряженности, уменьшению доходов населения, что нежелательно.

За 2018 год в Сосновском районе площадь земельных участков предоставленных для строительства - всего, в том числе и земельных участков, представленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства, и комплексного освоения в целях жилищного строительства составляет 8,2553 га., в сравнении с 2017 годом — всего 3,6154 га.

Таким образом, из приведенного анализа показателей состава, структуры земель муниципального образования можно сделать вывод, что основная доля муниципальных земель – это земли сельскохозяйственного назначения, на их долю приходится более 58% всех земель.

В сравнении с 2017 по 2019 год, площадь муниципальных земельных ресурсов увеличилась на 56 га.

Органы местного самоуправления не только владеют, пользуются, распоряжаются муниципальными землями в целях развития муниципального образования и обеспечения социально-экономических интересов граждан, но и передают земли на основании видов разрешенного использования. К данным видам относится ЛПХ и ИЖС. В Долгодеревенском сельском поселении спрос на участки ЛПХ более высокий, чем ИЖС, это значит что большая часть населения расположена к сельскохозяйственной деятельности.

При проведении анализа доходов местного бюджета за 2017-2018 год, отмечается положительная динамика роста денежных доходов в местный бюджет Долгодеревенского сельского поселения.

При рассмотрении ставок земельного налога отмечают наибольшие поступления в казну Долгодеревенского поселения – те, которые взимаются по ставке от 0,3% и выше.

3 РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

3.1 Актуальные проблемы управления земельными ресурсами в муниципальном образовании

Проблема управления земельными ресурсами в муниципальном образовании с учетом проводимых социально-экономических реформ, является актуальной и острой. Основное внимание уделяется проблеме управления земельными ресурсами, но в целом проблема освещена довольно слабо, несмотря на актуальность и значимость данного направления в муниципальном управлении.

К числу важнейших принципов земельного права относят рациональное использование земель. Как принцип права, рациональное использование земель выражается в требовании их эффективной эксплуатации землевладельцами и собственниками земли. Содержание данного принципа определяется общими требованиями, как предъявляемые к использованию и охране земель, так и спецификой правового режима различной категории земель. При использовании сельскохозяйственных земель данный принцип требует повышения их плодородия, увеличение урожайности сельскохозяйственных культур и организацию эффективной хозяйственной эксплуатации земель.

В результате дипломной работы, рассмотрим основные существующие проблемы в области управления земельными ресурсами Сосновского района Долгодеверенского поселения:

1) Проблема, требующая повышения совершенствования управления земельными ресурсами Долгодеревенского поселения — это повышение эффективности управления земельными ресурсами.

Эффективное управление земельными ресурсами возможно при условии создания системы учета объектов муниципальной собственности, входящих в состав земельных ресурсов.

Совершенствование системы учета осуществляется посредством

обеспечения государственной регистрации права собственности в отношении земельных ресурсов Долгодеревенского поселения, а также обеспечения постановки муниципальных объектов земельных ресурсов на кадастровый учет. Рациональное управление земельными ресурсами, оперативное принятие управленческих решений по их эффективному использованию возможно только при наличии системы учета, содержащей полные, достоверные и актуальные сведения об объектах муниципального имущества, находящихся в составе земельных ресурсов. Изменение состава земельных ресурсов в рамках решения задачи их оптимизации за счет передаваемых из собственности Российской Федерации и окружной собственности земель влияет на значение показателей, характеризующих реализацию указанных мероприятий. Данный фактор является риском недостижения плановых показателей в этой области.

2) Еще одна проблема – по настоящее время государственная собственность на некоторые участки земли, принадлежащие Долгодеревенскому поселению не разграничена. Здесь необходимо проводить организацию работы по распоряжению земельными участками для строительства, которая представляет собой сложный процесс, который основанный на межведомственном взаимодействии органов государственной власти и органов местного самоуправления. Сам процесс включает в себя организацию работы по формированию земельного участка, постановку участков на государственный кадастровый учет, получению технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и непосредственно саму деятельность по предоставлению земельного участка.

3) Основные проблемы и направления социально-экономического развития Долгодеревенского поселения рассмотрим в методе SWOT-анализа, который представлен в таблице 11. С помощью данного метода выявляются сильные и слабые стороны изучаемого объекта, а также определяются возможности и угрозы, которые необходимо учитывать при реализации программ стратегического развития.

Таблица 11 — Сильные и слабые стороны, возможности и угрозы

Долгодеревеского сельского поселения

	Сильные стороны	Слабые стороны
Географическое положение и население	Выгодное географическое положение; близость к областному центру.	Регрессивная возрастная структура населения.
Природные ресурсы	Наличие земельных ресурсов для ведения сельскохозяйственного производства, развития ЛПХ; благоприятная природная и экологическая ситуация..	Район относится к малонаселенным территориям.
Агропромышленный комплекс	Сложившаяся система поддержки отрасли, реализуемая по целевым программам.	Низкий уровень оплаты труда в сельском хозяйстве; наличие устаревшей физически и морально техники и оборудования.
Промышленность	Увеличение объемов производства промышленности; наличие минеральных ресурсов, пригодных для производства строительных материалов.	Слабая организация маркетинга на предприятиях; сильный физический и моральный износ основных производственных фондов.
Предпринимательство и инвестиции	Рост предпринимательской активности населения; наличие территорий, пригодных для инвестирования, промышленной и жилой застройки.	Недостаток собственных финансовых средств малых предприятий; основные виды деятельности малых предприятий – торговля и сфера услуг; низкая доля инвестиций из внебюджетных источников.
Социальная сфера, здравоохранение, образование	Ежегодный рост бюджетных расходов социальной направленности; реализация различных программ	Недостаточный для развития уровень бюджетного финансирования; низкий уровень доходов населения;

	дополнительного образования во внеурочное время.	недостаточное материальнотехническое обеспечение лечебных учреждений, нехватка медицинских кадров
Жилищно-коммунальная сфера	Наличие целевых программ поддержки и развития жилищнокоммунального хозяйства.	Высокий уровень износа коммунальной инфраструктуры.

	Возможности	Угрозы
Демография и социальные процессы	Привлечение квалифицированных кадров; проведение обучения по целевым направлениям и дальнейшее обеспечение рабочими местами; поддержка социально-незащищенных слоев населения.	Рост миграции трудоспособного населения и замещение его низкоквалифицированными трудовыми ресурсами; увеличение тарифов жилищнокоммунального хозяйства; снижение уровня рождаемости и рост смертности населения.
Агропромышленный комплекс	Наличие неиспользуемых земельных ресурсов; использование современных технологий сельскохозяйственными организациями; освоение новых видов продукции.	Увеличение конкуренции на агропродовольственном рынке; рост цен и тарифов на энергоносители; рост оттока квалифицированных кадров из сельского хозяйства, старение рабочих кадров
Промышленное производство	Создание новых предприятий. Расширение деятельности существующих предприятий, в том числе и за счет кооперации; привлечение квалифицированных специалистов при помощи программ подготовки	Ухудшение общей экономической и технологической ситуации в районе.

Таким образом, проблемы управления земельными ресурсами органами местного самоуправления являются открытыми и требующие особого внимания. К основным проблемам в управлении земельными ресурсами органами местного самоуправления в Долгодеревенском сельском поселении можно отнести:

- повышение эффективности управления земельными ресурсами. Рациональное управление земельными ресурсами, оперативное принятие управленческих решений по их эффективному использованию возможно только при наличии системы учета, содержащей полные, достоверные и актуальные сведения об объектах муниципального имущества, находящихся в составе земельных ресурсов.
- ещё одной проблемой является государственная собственность, которая принадлежит Долгодеревенскому поселению и на некоторые участки земли не разграничена. Здесь необходимо проводить организацию работы, которая включает в себя формирование земельного участка, постановку участков на государственный кадастровый учет, получению технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и непосредственно саму деятельность по предоставлению земельного участка.
- С помощью метода SWOT-анализа выявлены сильные и слабые стороны Долгодеревенского поселения, а также определены возможности и угрозы. Исходя из которых, представлены основные проблемы и направления социально-экономического развития поселения.

Все вышеперечисленные проблемы требуют соответствующего информационного обеспечения и непрерывного анализа возможных последствий управленческих решений проблем с помощью определенных мероприятий.

3.2 Разработка мероприятий по совершенствованию деятельности органов местного самоуправления в сфере земельных отношений

По итогам существующих проблем в области управления земельными ресурсами Сосновского района Долгодеревенского поселения, предложим мероприятия по повышению эффективности такого управления. В соответствии с основными направлениями деятельности администрации Долгодеревенского поселения, определены три направления деятельности администрации Долгодеревенского поселения в области улучшения управления земельными ресурсами. Рассмотрим основные предлагаемые мероприятия в данной области.

1. К основным задачам Администрации Долгодеревенского поселения в эффективности управления земельными ресурсами можно отнести:

- оптимизацию состава земельных ресурсов;
- совершенствование системы учета объектов муниципальной собственности земельно-имущественного комплекса;
- повышение эффективности управления муниципальными предприятиями и хозяйственными обществами, в пользовании которых имеются земельные ресурсы города.

Деятельность государственных органов власти, включая органы власти муниципальных образований Российской Федерации, нацелена на поэтапное сокращение государственного сектора в экономике и оптимизацию состава государственного имущества при постепенном освобождении от имущества, неиспользуемого для реализации государственных полномочий.

То есть, решение задачи по оптимизации состава земельных ресурсов необходимо осуществлять путем перераспределения земли (юридических лиц) в соответствии с полномочиями Сосновского района (в том числе передаваемым на уровень субъекта), преобразования (акционирования), ликвидации государственных унитарных предприятий и хозяйственных обществ с долей участия Сосновского района, а также приватизации имущества. Реализация указанных мероприятий возможна на основании информации о земельных ресурсах, полученной в результате проверок сохранности, состояния и использования по назначению

земельных ресурсов. Результатом данной работы должно стать соответствие муниципального имущественного состава земельных ресурсов полномочий Сосновского района.

Эффективное управление земельными ресурсами возможно при условии создания системы учета земельных объектов муниципальной собственности. Совершенствование системы учета осуществляется посредством обеспечения государственной регистрации права собственности в отношении земельных ресурсов Долгодеревенского поселения, а также обеспечения постановки муниципальных объектов земельных ресурсов на кадастровый учет. Рациональное управление земельными ресурсами, оперативное принятие управленческих решений по их эффективному использованию возможно только при наличии системы учета, содержащей полные, достоверные и актуальные сведения о земельных ресурсах. Изменение состава земельных ресурсов в рамках решения задачи её оптимизации за счет передаваемых из собственности Российской Федерации и окружной собственности объектов влияет на значение показателей, характеризующих реализацию указанных мероприятий. Данный фактор является риском недостижения плановых показателей в этой области.

Повышение эффективности управления земельными ресурсами, в первую очередь находящимися в пользовании у муниципальных предприятий и хозяйственных обществ, направлено, прежде всего, на обеспечение стабильности финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий и хозяйственных обществ с долей участия администрации Долгодеревенского поселения и, как следствие, на формирование доходной части бюджета Сосновского района.

Неналоговые доходы бюджета Сосновского района Долгодеревенского поселения от перечисления части прибыли муниципальных предприятий и дивидендов в среднесрочной перспективе сохранятся в качестве источника пополнения бюджета, но сам уровень доходов с годами будет снижаться в силу постепенного сокращения количества муниципальных предприятий и обществ.

В рамках реализации данной задачи по оптимизации состава земельных ресурсов, администрации Долгодеревенского поселения необходимо организовывать новые

муниципальные предприятия, но со 100% собственностью земли администрации Долгодеревенского поселения.

Также необходимо постоянно проводить проверки сохранности и использования по назначению земельных ресурсов, которые позволят оценить состояние земельных ресурсов, правильность их учета и принять управленческие решения в отношении используемых не по назначению земельных ресурсов.

В целях совершенствования системы учета объектов земельных ресурсов, администрации Долгодеревенского поселения необходимо вести поэтапную работу по наполнению программно-технического комплекса для ведения Реестра государственного имущества сведениями о муниципальных земельных ресурсах Сосновского района Долгодеревенского поселения. В рамках указанной работы необходимо вести ежегодное обновление представляемых муниципальными предприятиями и учреждениями сведений об объектах учета земельных ресурсов, а также проверку представляемых в электронном виде сведений.

Учет земельных ресурсов, находящихся в муниципальной собственности, в государственном кадастре недвижимости осуществляется в массовом порядке при внесении информации о ранее учтенных объектах недвижимости земельно-имущественного комплекса, а также по мере поступления приобретаемых в муниципальную собственность земельных ресурсов.

Также в целях реализации поставленных задач по совершенствованию управления земельными ресурсами Долгодеревенского поселения можно предложить на 2019-2020 гг. следующие мероприятия:

- 1) в рамках задачи по оптимизации состава земельных ресурсов:
 - преобразование муниципальных унитарных предприятий;
 - ликвидация хозяйственных обществ и приватизация пакетов акций (долей) хозяйственных обществ с долевой собственностью;
 - проведение проверок сохранности и использования по назначению земельно-имущественного комплекса;
- 2) в рамках задачи по повышению эффективности управления муниципальными предприятиями и хозяйственными обществами:

- проведение заседаний комиссий в отношении подведомственных муниципальных предприятий;
- принятие мер по обеспечению перечисления предприятиями части прибыли в муниципальный бюджет по итогам работы за год;
- принятие мер по обеспечению хозяйственными обществами с долей участия Долгодеревенского поселения, перечисления дивидендов по итогам работы за год.

Введение предложенных выше мероприятий, позволит усовершенствовать управление земельными ресурсами в Долгодеревенском поселении, получить дополнительную прибыль на дальнейшее развитие города и соответственно улучшение общей социально-экономической обстановки в Долгодеревенском поселении.

2. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, для целей строительства на территории Долгодеревенского поселения.

В соответствии с Уставом Сосновского района и положением о департаменте муниципальной собственности и градостроительства администрации Долгодеревенского поселения, указанный департамент является уполномоченным органом по предоставлению для целей строительства на территории Долгодеревенского поселения земельных участков, муниципальная собственность на которые не разграничена.

Основными задачами департамента муниципальной собственности и градостроительства в данном направлении являются:

- обеспечение предоставления земельных участков для целей строительства на территории Долгодеревенского поселения;
- предоставление земельных участков на территории Долгодеревенского поселения бесплатно в собственность гражданам, имеющим трех и более детей;
- оптимизация процедур, связанных с предоставлением земельных участков для строительства на территории ;

- обеспечение плановых показателей доходов бюджета Долгодеревенского поселения от предоставления земельных участков для целей строительства на территории Долгодеревенского поселения.

Предлагаемая к внедрению организация работы по распоряжению земельными участками для строительства представляет собой сложный процесс, основанный на межведомственном взаимодействии органов государственной власти и органов местного самоуправления. Он включает в себя организацию работы по формированию земельного участка, получению технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, постановку участков на государственный кадастровый учет и непосредственно саму деятельность по предоставлению земельного участка.

Для оптимизации работ по формированию земельных участков в администрации Долгодеревенского поселения необходимо разработать проект соглашения о взаимодействии с владельцами инженерных сетей, который позволит сократить сроки предоставления технических условий на подключение капитальных объектов к коммуникациям, что в свою очередь приведет к сокращению сроков предоставления земельных участков.

В целях сокращения среднего срока формирования участков необходимо подготовить распоряжение об утверждении плана мероприятий оптимизации процедур, связанных с предоставлением земельных участков для строительства. Также необходимо доработать существующий в настоящее время проект «дорожной карты», который должен включать в себя план формирования земельных участков Долгодеревенского поселения, создание единой базы данных, сокращение сроков формирования участков, создание публичной базы данных о сформированных земельных участках поселения.

Здесь также следует определить следующие приоритетные направления деятельности по предоставлению земельных участков для строительства:

- обеспечение предоставления земельных участков на территории Долгодеревенского поселения бесплатно в собственность гражданам, имеющим трех и более детей;

- обеспечение предоставления на территории земельных участков для целей строительства прочим гражданам;
- оптимизация процедур, связанных с предоставлением земельных участков для строительства, за счет разработки и внедрения проекта «дорожной карты»;
- обеспечение выполнения плановых показателей доходов бюджета администрации Долгодеревенского поселения от предоставления для целей строительства на территории поселения земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

3. Проведенный метод SWOT – анализа показывает, что Долгодеревенское сельское поселение имеет достаточно высокий потенциал экономического роста, прежде всего, за счет обеспеченности сырьем и наличием резервов для развития старых и новых производств пищевой промышленности, таких как ОАО «Макфа» и ООО «Равис п/ф Сосновская». Реализация перспектив развития в данном направлении будет способствовать созданию новых рабочих мест, увеличению налоговых поступлений в местный бюджет.

Из анализа выходит, что стратегическими направлениями развития поселения должны стать следующие действия:

- Содействие развитию крупного сельскохозяйственного производства. Вовлечение его как потенциального инвестора для выполнения социальных проектов на территории поселения.
- Содействие развитию малого предпринимательства, через оказание помощи для привлечения льготных кредитов.
- Развитие социальной инфраструктуры, образования, здравоохранения, культуры и спорта. Участие в программах, содействие предпринимательской инициативы по развитию данных направлений.
- Содействие в привлечении молодых специалистов (помощь в трудоустройстве, решении вопросов с приобретением жилья).
- Подготовка земель для реализации инвестиционных проектов, строительства жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014) Собр. законодательства Рос. Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001. No 136 - ФЗ (в ред. От 13.07.2015) Собр. законодательства Рос. Федерации.
3. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 No 190-ФЗ (в ред. От 13.07.2015).