

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Институт «Архитектурно-строительный»
Кафедра «Градостроительство, инженерные сети и системы»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
к.т.н., доцент
_____ Д.В. Ульрих

_____ 2021 г.

Повышение эффективности управления земельными ресурсами
муниципалитета

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ВЫПУСКНОЙ
КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ

ЮУрГУ–21.03.02.2021.305-04.174 ПЗ ВКР

Консультант
Профессор кафедры ГИСС,
доктор, с/х наук
Г.Ф. Манторова
_____ 2021 г.

Руководитель проекта
Профессор кафедры ГИСС,
доктор, с/х наук
Г.Ф. Манторова
_____ 2021 г.

Автор проекта
студент группы АСИ-424
В.О. Николаева
_____ 2021 г.

Нормоконтролер
Профессор кафедры ГИСС,
доктор, с/х наук
Г.Ф. Манторова
_____ 2021 г.

Челябинск 2021

Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

АННОТАЦИЯ

Николаева В.О. Выпускная
квалификационная работа «Повышение
эффективности управления земельными
ресурсами муниципалитета» – Челябинск:
ЮУрГУ, АСИ, 2021. – 70 с. 15 рис., библиогр.
список – 44 наим., 2 прил., 4 табл.

Структура работы представлена введением, тремя главами, заключением, библиографическим списком и приложениями. Во введении представлены: актуальность темы, цели, задачи, поставленные в дипломной работе и ожидаемые результаты.

В данной научно-исследовательской дипломной работе детально рассмотрены исследования земельных отношений, основ управления земельными ресурсами муниципального Еткульского района, Российской Федерации и Зарубежных стран.

					АСИ-424.21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР			
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>Зав. каф.</i>	<i>Ульрих Д.В.</i>				Повышение эффективности управления земельными ресурсами	<i>Литера</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Н. Контр.</i>	<i>Манторова</i>					y	2	
<i>Руководит</i>	<i>Манторова</i>					ЮУрГУ Кафедра ГИСС		
<i>Консульт.</i>	<i>Манторова.</i>							
<i>Дипломник</i>	<i>Николаева В.О</i>							

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛИТЕТА.....	6
1.1. Сущность и особенности управления земельными ресурсами муниципалитета.....	6
1.2. Челябинская область как субъект Российской Федерации	11
1.3. Земельные ресурсы Еткульского района	17
1.4. Российский и зарубежный опыт управления земельными ресурсами.....	20
1.5. Государственное регулирование земельных отношений	25
2. МЕХАНИЗМЫ И МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛИТЕТА	32
2.1. Структура и видовые особенности земельных ресурсов муниципалитета	32
2.2. Институциональное обеспечение управления земельными ресурсами муниципалитета.....	37
3. НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛИТЕТА	50
3.1. Основные направления организации планирования и системы экономического стимулирования рационального использования земель	50
3.2. Особо охраняемые природные территории Еткульского муниципального района.....	53
3.3. Оптимизация институциональной структуры управления муниципалитета и системы информационного обеспечения	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ А	71
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	72

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

3

ВВЕДЕНИЕ

Самое важное достояние на нашей планете, коим дано обладать человеку, без сомнения считается земля. От того как бережем её, рационально используем и удобряем, как весомую составляющую нашей жизни, зависит наше благосостояние и процветание. Земля – это не просто ресурс, это наше достояние и богатство, поэтому тема данного диплома **актуальна** на сегодняшний день.

Рациональное использование и охрана земельных ресурсов, в настоящее время, является главной задачей и, одновременно, важной проблемой, так как крепко связана с человеческой жизнью и комфортным существованием человеческого общества и страны в целом.

Нами проведен анализ рационального использования земель Еткульского района, природно-климатических условий и методов охраны территории. Мы попытались уточнить способы, методы и приемы эффективного и оптимального управления землями поселений в целом, для инвестиционного и производственного потенциала земель, для комфортного проживания населения, в этом и заключается **цель** данной работы.

Для достижения цели необходимо решить следующие **задачи**:

1. Изучить теоретические основы организации рационального использования и охраны земель;
2. Проанализировать природно-экологическое состояние Еткульского района, изучить состояние земель и использование земельного фонда;
3. Предложить возможные способы усовершенствования структуры муниципальных органов по рациональному использованию земельных ресурсов;
4. Определить оценку эффективности рационального использования и охраны земель Еткульского района по природной, социальной и экономической эффективности.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

4

Объект исследования – является Еткульский район и его земельные ресурсы на территории муниципального образования.

Предмет исследования – является система муниципального управления земельными ресурсами на территории поселений.

Теоретической и методологической основой научного исследования служат положения теории государственного и муниципального управления, устойчивого развития областных общественно-финансовых систем.

Новизна труда заключается в том, что исследование, проведенное в рамках написания дипломной работы, раскрывает не только повышение эффективности управления земельными ресурсами муниципалитета, но и наглядно предполагает выявление проблем и решений к рациональному использованию земель поселений и управлению ими.

Практическая значимость исследования описанные в дипломной работе способы и методы повышения эффективности управления земельными ресурсами муниципалитета могут быть использованы на практике в ходе осуществления деятельности регулирования земельных отношений.

Содержание и структура работы: данная дипломная работа написана на 70 страницах; состоит из введения, трёх глав, заключения, списка литературы в количестве 44 источников, а также двух приложений.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛИТЕТА

1.1. Сущность и особенности управления земельными ресурсами муниципалитета

Разделение местного самоуправления привело к созданию соответствующей системе хозяйственных отношений, которая стала экономической основой этой формы демократии. Что повлекло за собой в результате разделения местного самоуправления от государственного управления и децентрализация экономики к выделению муниципальной собственности как особой формы собственности.

Муниципальная собственность — это комплекс имущественного муниципального образования. В него входят земельные участки, движимое и недвижимое имущество. Движимое имущество как правило, это автомобили, деньги, ценные бумаги. В недвижимое имущество входят земельные участки, участки недр, жилые и нежилые фонды, коммунальные сети, разные сооружения и все то, что надежно связано с землей. Местное самоуправление распоряжается муниципальной собственностью от имени муниципалитета в пределах своих полномочий.

Таким образом, для выполнения муниципальных экономических интересов выступает как основа для реализации муниципальная собственность. При выполнении органами местного самоуправления своих обязанностей необходимо обеспечение следующих функций:

- совершенствование учёта муниципального имущества;
- производство оценки сохранения субъектов и объектов в муниципальной собственности;
- контроль хозяйственной деятельности муниципальных образований и предприятий;
- вовлечение в процесс общественных интересов;
- правильное распоряжение имущественной казной;

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

6

обеспечение удовлетворения потребностей населения;

– рациональное использование земельных ресурсов и выявление нарушителей которые стоят с постановлением на государственный кадастровый учет, а также лиц, не оформивших правоустанавливающие документы на свои используемые земельные участки.

Основными методами земельных ресурсов является:

- государственный земельный кадастр;
- землеустройство;
- земельный контроль;
- мониторинг земель и т.д.

В составе РФ на территориях муниципальных образований, используют традиционные названия населенных пунктов, такие, например, как кожууны, улусы, арбаны и другие поселения, которые не меняют территорию и использование различных методов хозяйства, коммунальной и социальной инфраструктуры.

Муниципальное образование связано с законодательством и в него включают населенную территорию, на которой имеется местное самоуправление, то есть на территории имеется муниципальная собственность, где имеются свой городской бюджет и выборные местные органы самоуправления. К таким территориям относят:

- городское или сельское поселение (т.е. город, поселок, село, деревня, хутор);
- определенная часть населенного пункта (район в городе);
- определенное количество поселений, объединенных общей территорией (уезд, волость, сельская местность, район, сельсовет).

Конституция Российской Федерации определила задачи органов районного самоуправления, связанных с местом проживания:

- использование совместных ресурсов для производственной и другой хозяйственной работы;

					21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		7

- совместное внедрение социальной инфраструктуры;
- координация общественной жизни (общественный порядок, государственные отношения и т.д.).

Параметры, характеризующие земли муниципального образования (рис. 1):



Рис. 1. Параметры земель муниципального образования

Главные географические факторы, которые влияют на управление муниципальными земельными ресурсами – это размер земель (территорий) и безусловно природные условия. Так же при формировании городских земель важно учитывать территориальную близость с населенными пунктами и в дальнейшем совместное использование населением природных ресурсов, предоставляемых территориальным образованием.

Экономическим фактором, характеризующим населенную территорию, является наличие инфраструктурной целостности местности, что очень важно для определения характеристики территории населенного образования. Муниципальной территорией является общая хозяйственная деятельность, которая может проявляться либо в общем использовании природных ресурсов, в единстве производства на территории, либо взаимодополняемости в едином производственном цикле.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

8

Социальный фактор показывает непосредственное влияние на уровень благосостояния и качество жизни населения. Задачей местных органов самоуправления, является предоставление ряда комплекса социальных услуг для создания условий жизнедеятельности населения в целом.

Муниципальные образования можно поделить на несколько больших групп (рис. 2):

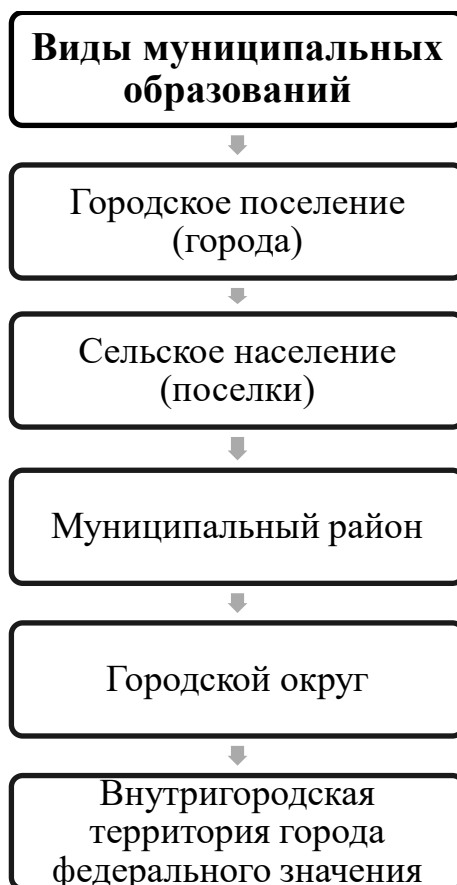


Рис. 2. Виды муниципальных образований

Объектом городского землеустройства являются земельные участки, территориальные зона, земельные доли и права на них в пределах установленных границ закрепленных территорий и мест расположения. Земельные участки на территории города могут быть в муниципальной государственной, частной или иной форме собственности. Федеральные земли и земли субъектов Федерации классифицируются как государственные земли, в то время как муниципальные земли - это земли, принадлежащие

муниципалитету в соответствии с правом собственности. Земельные участки в границах муниципальных образований, не относятся к государственной, частной или иной собственности, а также земельные участки, купленные органами местного самоуправления за пределами муниципальных образований, они не входят в собственность муниципалитета.

Принципиально важной составляющей частью системы управления муниципальным недвижимым имуществом является:

- продуктивное использование земель;
- повышение эффективности структуры доходов местного бюджета за счёт доходов владения землей;
- образование развитого рынка недвижимости на земле муниципального образования;
- обеспечение безопасности прав собственности на недвижимость;
- повышение муниципального капитала за счёт земельного налога;
- экономию бюджетных средств;
- сокращение времени, затрачиваемого на принятие управленческих решений.

Для того, чтобы данные цели осуществить, в том числе процесс и реализацию программ по социально-экономическим и градостроительному развитию, муниципальные образования определяют наиболее эффективные направления и формы землепользования, особенно продажу земли приватизированным предприятиям, также приватизация строящихся объектов, передача и аренда земли, и другие меры.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

10

1.2 Челябинская область как субъект Российской Федерации

Челябинская область является субъектом Российской Федерации и входит в состав Уральского федерального округа. Административный центр – город Челябинск. Челябинская область — развитый индустриально-аграрный регион, расположенный на границе Европы и Азии, в южной части Уральских гор (на стыке Среднего и Южного Урала) и на прилегающей Западно-Сибирской равнине.

По данным на 1 января 2021 года в Челябинской области, выделяют 319 муниципальных образований, в том числе 15 городских округов, 27 муниципальных районов, которые состоят из 27 городских поселений и 242 сельских поселений.

Населённые территории Челябинской области - это 27 муниципальных районов, объединяющих 1246 сельских населенных пунктов. При этом комплекс деградиционных процессов определил интенсивное снижение численности проживающего в них населения.

Рассмотрим численность Челябинской области сельского и городского населения с 2017-2021 год, подробно на рисунке 3:



Рис. 3. Численность сельских населенных пунктов Челябинской области

На данном рисунке наглядно видно, как уменьшается численность населения в сельских местностях, так с 2017г - 2021г, численность населения сократилась на 12 тысяч 869 граждан.



Рис. 4. Численность городских населенных пунктов Челябинской области

Как мы видим по рисунку 4, в 2021 году городское население в Челябинской области составляет 2 983 639 человек, что на 136 644 человек меньше, чем показатель 2017 года.

Еткульский район – административно- территориальный район и одноимённое муниципальное образование в Челябинской области России.

Еткульский муниципальный район находится рядом с границей Сосновского и Красноармейского районов, и городами Копейском, Коркино. На юго-востоке он граничит с Октябрьским районом, на юге с Увельским, а на востоке с землями Курганской области. Общая площадь района составляет 252,5 м², где сельскохозяйственные угодья имеют 141,1 тыс. га

Район образован в 1924 году. В конце 50-х годов были созданы девять мясомолочных и откормочных совхозов, на базе многоотраслевых колхозов. Совхозы производили молоко, зерно, мясо, выращивали другую продукцию

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

12

(овоци). Было построено четыре птицефабрики, которые производили яйцо и мясо птицы. Вместе с сельскохозяйственной отраслью в районе развивалась горнодобывающая промышленность – в тридцатые годы Коркинские и Еманжелинские копи находились в составе Еткульского района. Начиная с 1924 года, в с. Коелга добывается белый мрамор и поставляется на важнейшие стройки страны как облицовочный строительный материал.

На 1 января 2021 года Еткульский муниципальный район имеет численность населения 39,9 тыс. человек. В Еткульском районе проживают русские, что от общего населения составляет 85%, татары, башкиры, немцы, белорусы, казахи и другие представители (рис. 5).



Рис. 5. Численность Еткульского района

Еткульский район имеет 42 населённых пункта, где 12 муниципальных образования имеют статус сельских поселений:

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата
------	------	---------	---------	------

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

13

Населенные пункты в Еткульском районе

№	Муниципальное образование	Административный центр	Население (чел)	Площадь (км ²)
1	Бектышское сельское поселение	посёлок Бектыш	876	31,40
2	Белоносовское сельское поселение	посёлок Белоносово	2570	327,60
3	Белоусовское сельское поселение	село Белоусово	805	207,20
4	Еманжелинское сельское поселение	село Еманжелинка	5427	338,56
5	Еткульское сельское поселение	село Еткуль	6678	86,50
6	Каратабанское сельское поселение	село Каратабан	2468	353,00
7	Коелгинское сельское поселение	село Коелга	4660	278,00

Продолжение таблицы 1

8	Лебедевское сельское поселение	село Лебедёвка	628	113,80
9	Новобатуриновское сельское поселение	посёлок Новобатурино	697	23,60
10	Пискловское сельское поселение	село Писклово	782	215,10
11	Селезянское сельское поселение	село Писклово	2128	334,20
12	Печенкинское сельское поселение	деревня Печенкино	2285	216,20

Территория лесного фонда Еткульского муниципального района составляет 54,5 тыс. гектаров, растительный покров чередуется березово-сосновые, сосновые, березово-осиновые и березовые леса с суходольными лугами. В данном районе располагаются четыре больших по площади сосновых бора - Еткульский, Назаровский, Копытовский, Варламовский. Детские оздоровительные лагеря и базы отдыха расположены в Еткульском бору.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

15

В западной части района преобладают реки, самая большая река Увелька, длина составляет 14 километров, а в восточной части преобладают озера. Всего район насчитывает около ста озер, самые крупные - Буташ, Селезян, Аткуль, Малый Сарыкуль, Большой Шанропай, Большой Сарыкуль.

Климат района континентальный, зима холодная и продолжительная, лето относительно жаркое. В январе преобладают юго-западные ветры, в июле — северные (рис. 6).

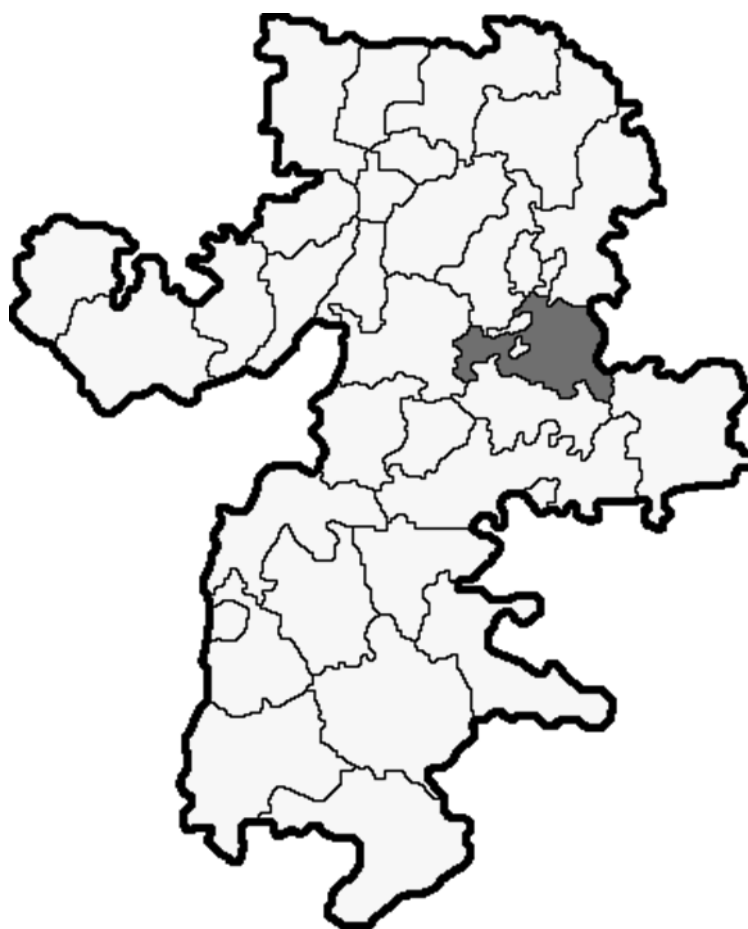


Рис. 6. Расположение Еткульского район

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

16

1.3. Земельные ресурсы Еткульского района

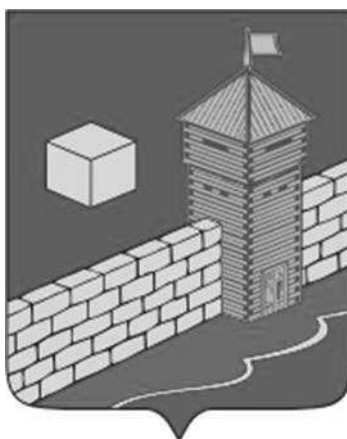


Рис. 7 - Герб Еткульского района

Земельные ресурсы Еткульского района отличаются большими площадями для комфортного и экологически чистого проживания населения, реализации различных видов деятельности, производства, туризма и т.д.

На сегодняшний день район отличается стабильными хозяйствами, специализирующимися на растениеводстве и молочном животноводстве, а также на выращивании мяса птицы.

Таблица 2

Основные показатели развития растениеводства

№ п/п	Показатели	Единица измерения	2015 год	2020 год	2020 год в % к 2015 году
1	Зерновые и зернобобовые культуры	Тыс.гектаров	38,1	38,9	102
		Центнеров с гектара	14,5	16,1	111
		Тыс. тонн	55,3	62,047	112
2	Картофель	Тыс.гектаров	1,5	1,73	115
		Центнеров с гектара	150	165	110
		Тыс. тонн	24,0	28,5	118
3	Овощные культуры	Тыс.гектаров	0,4	0,4	100
		Центнеров с гектара	201	218	110
		Тыс. тонн	8,04	8,74	110

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата
------	------	---------	---------	------

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

17

В таблице 2 представлены показатели развития растениеводства с 2015 года по 2020 год в муниципальном Еткульском районе Челябинской области, где наглядно видно, что показатели за 5 лет увеличились. Зерновые и зернобобовые культуры увеличились по площади на 2,10%, а сбор самого урожая увеличился на 12%, картофель по площади увеличился на 15%, сбор урожая на 18%, а вот площадь овощных культур осталась такой какой была в 2015 году, но урожай увеличился на 10%. Из этого следует, что в муниципальном районе за 5 лет удалось достичь таких показателей благодаря применению сельхозпроизводителями современных технологий посева и сбора урожая, а также грамотному подходу к использованию удобрений.

Еткульский район – считается промышленно-сельскохозяйственным. В районе происходит добыча, переработка и обработка различных строительных материалов, золота, например, известные компании: (ЗАО «Коелгамрамор», «Еткульзолото») и др.

В Еткульском районе в последнее время активно развивается Уральский машиностроительный завод, где занимаются производством и ремонтом бульдозеров, грейдеров и сборкой тракторов. Так же имеется на территории ремонтно-техническое предприятие и два завода Еманжилинского ДРСУ, хлебозавод и другие предприятий направленные на благоустройство.

Если рассматривать сельскохозяйственные предприятия в Еткульском районе, то стоит отметить такие предприятия как: АКФХ «Пискловская», ЗАО «Бектышская птицефабрика», ППЗ «Еткульский», ЗАО «Золотой улей» и ряд других предприятий. Данные предприятия специализируются на производстве молока, картофеля, овощей и многое другое связанное с кормовыми культурами. СПП «Коелгинское» специализируется на выращивание племенного скота, зерна и рапса. Так же на территории Еткульского района имеется племптице завод, Бектышская птицефабрика и Еманжелинский племпродуктор, где производятся куриные яйца и

различные мясопродукты. Крестьянско-фермерское хозяйство вносит огромную значимость для Еткульского района.

Основная идея развития производственных территорий района:

- формирование производственных зон в составе групп предприятий с общими вспомогательными производствами и объектами инфраструктуры за пределами селитебных территорий сельских поселений;
- повышение плотности застройки (не менее 60%) и озеленения (не менее 10 %) территории производственных зон;
- организация защитной полосы озеленения (не менее 50 м) со стороны жилой застройки сельских поселений;
- резервирование территорий для размещения новых сельскохозяйственных предприятий и предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции;
- резервирование территорий для размещения новых производственных предприятий, связанных с разработкой месторождений полезных ископаемых;
- резервирование территорий для размещения объектов коммунально-складского назначения, связанных с обслуживанием жилищно-коммунального хозяйства, автосервиса и сферы бытового обслуживания населения;
- развитие предприятий строительного комплекса;
- формирование и развитие производств, ремесел и услуг, связанных с индустрией отдыха и туризма.

Новый характер развития производств, усиление социальной направленности экономики должны способствовать созданию нормальных условий жизнедеятельности, росту материальной и духовной культуры, улучшению демографической ситуации в районе.

					21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		19

1.4. Российский и зарубежный опыт управления земельными ресурсами

В России постоянно происходит преобразование земельных правоотношений, это нужно для улучшения землеустройства в стране. Для того чтобы увеличить тенденцию учитывается опыт зарубежных стран. Во многих развитых странах база землеустройства строится на государственном регулировании правоотношений на землю. Важно отметить, что для каждой страны решение данной проблемы разное.

Горб-Ромашкевич писал о том, что государство должно иметь представление о численности и составе населения, и территории. Не имея данных знаний, государство не сможет иметь представление о правильном управлении.

Примером может служить Германия, где большая часть земель находится в частной собственности. Государство обеспечивает правовое регулирование земель сельскохозяйственного назначения, лесов, а именно в Германии имеется закон о запрете вырубке лесов. Благодаря этому агропромышленное производство имеет высокое развитие. Так же страна контролирует, то как землевладельцы соблюдают правила использования земель. Для того, чтобы отслеживать целесообразность использования земель выполняются следующие требования:

- соблюдение юридических обязательств;
- уплата налогов, для этого созданы сельскохозяйственные сады;
- осуществление мероприятий по охране земельных участков;
- защита от загрязнения и истощения(рекультивация).

В США в 1785 году, после объявления независимости страны, начались попытки классификации территорий с точки зрения возможности их рационального использования.

На сегодняшний день на территории США имеется более 10% земель которые находятся в федеральной собственности. Применяются все более

ужесточающие условия к целевому использованию земель различных категорий, таких как, например, экологических, которые определяются с учетом зонирования территории, применяются штрафы за нарушения правил землепользования.

В США 1934 году, вышел закон, что все службы землепользования США один раз в 5-6 лет проходят национальную инвентаризацию земельных ресурсов, не находящиеся в федеральной собственности.

В Китае особое внимание уделяют на собственность земли, так например, для возможности регулирования земельного отношения ввели ренту, это так же помогает процессу экономической реформы.

Земельная реформа сельского хозяйства в Китае является неотъемлемой частью общей экономической реформы и государственной политики. Современные земельные отношения и управление земельными ресурсами в Китае основаны на скорректированном законодательстве, которое представляет собой четкую национальную систему управления земельными ресурсами, внедренную недавно созданным Министерством земель и ресурсов. Он отвечает за водные (включая море) и земные ресурсы, а также за недра земли, с центральными офисами и территориальными учреждениями во всех провинциях, городах и поселках.

Опыт мирового регулирования земельных отношений допускает сделать вывод о том, что в большинстве развитых стран с закрепленным законодательством о частной собственности на различные виды земли, и введением правил и условий ее использования в хозяйственном обороте, государство в полной мере поощряет принятие ренты как формы земельного права.

Из всего выше прочитанного следует, что регулирование правоотношений в разных странах между арендаторами и землевладельцами значительно отличаются по условиям договоров аренды, формами и размерами арендной платы, методами их вычисления и критериями, применяемым к арендаторам, а также мерам, применяемым к

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

21

государственной поддержке оборота земли в аренду, правовым гарантиям.

В мировой практике, главное место управления земельными ресурсами занимает регулирование правоотношений на землю, для полноты информации, необходимо рассмотреть земельный кадастр, он является как ключевой аспект ведения эффективного управления, который направлен на представление об организациях земель в зарубежных странах.

На сегодняшний день, земельный кадастр ведется во всех странах мира, непрерывно ведется учёт земельных ресурсов, а также их оценка и состояние, включая выявление и определение свойств объектов, описание их границ, в конце делается картографирование и предоставление количественных и качественных характеристик [8].

В настоящее время в ряде стран принято понятие земельный кадастр, широко используется «земельный реестр» и «регистр (реестр) собственности». Что такое кадастр? Кадастр – это современная земельная информационная система, основанная обычно на земельных участках, которая содержит записи о правах на недвижимость, в нем каждому земельному участку присваивают свой уникальный кадастровый номер. Так же его используют для определения прямых реальных сумм налогов и т.д.

За рубежом понятие «кадастр» обычно связывают с понятием «недвижимость». Под недвижимостью подразумевается: общественная опись, в ней содержится данные по стоимости, количеству, собственности участков земли и прочего недвижимого имущества, прочно связанного с землей [9].

В Дании земельных участков выполняется в крупном масштабе. Основной функцией кадастра, является выявление каждого участка на основе фактического использования. В давние времена датский кадастр взимал плату, в зависимости от того, какой показатель урожайности был у землевладельцев, и даже на сегодняшний день это является основой, но стоит отметить что расчет основан на рыночной цене земли. Исходя из всех

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

22

событий, стали выделять такие цели кадастра, как: кадастра для утверждения законных прав на земельный участок.

В Нидерландах за ведение кадастра отвечает кадастровый департамент. В его функции входят:

- ведение публичного реестра;
- выдача кредитов;
- передачу собственности;
- предоставление документов о правах на собственность;
- установление границ кадастровых участков;
- составление кадастровых карт с нанесением их на карту.

Кадастровое управление Нидерландов основывается на создании новых видов землепользования, обновлении и обслуживании сети опорных геодезических пунктов, выпуске крупномасштабных карт. В настоящее время в стране имеется автоматизированная многоцелевая кадастровая система, потому что правительство понимает, что только интегрированная информационная система может позволить руководству страны быстро и полностью получить необходимую информацию о земельных ресурсах.

В 1683 году в Финляндии была создана национальная земельная служба (НЗС) – главный кадастровый орган. К 1750 году в Финляндии была начата работа над управлением землей и недвижимостью, а так же произведена крупномасштабная земельная реформа. В ходе данной реформы была установлена граница землевладения. Национальная земельная служба Финляндии входит состав Министерства сельского и лесного хозяйства. Данная служба имеет около 21 региональных офисов по всей стране, куда входят так же 7 национальных административных производственных отделов.

НЗС подписывает договор о совместной работе с кадастровыми картографическими бюро, для ежегодной самостоятельной работы. Финансируются бюро из национального бюджета, что составляет 50%, а остальная половина поступает за счёт проделанной работы. Ко всему

прочему, для ведения земельно-кадастровых работ на землях муниципалитета работают местные кадастровые службы.

Обязанности государства и муниципалитетов разделены, если муниципальные службы управляют земельными ресурсами на своих землях, то НЗС занимаются сельскохозяйственными землями. В НЗС хранится вся информация о всей территории Финляндии, в любой точке страны каждый может получить о любом земельном участке всю информацию что содержится в базе.

Разобрав зарубежную практику управления земельными ресурсами, нужно отметить, что главной проблемой является регулирование частной собственности на землю.

Исходя из мирового опыта решения этой проблемы, мы делаем вывод, что создание исключительного права на получение максимальной прибыли от частной собственности на землю ни в коей мере не должно лежать в основе стратегии земельной политики для создания смешанной экономики в России и других странах. Мировой опыт позволил сформировать методологию из концептуальных основ и экономических механизмов землеустройства в экономике России.

<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

24

1.5 Государственное регулирование земельных отношений

На данный момент в России существует Конституция и земельное законодательство Российской Федерации, благодаря этому осуществляется регулирование земельных отношений. Стоит отметить, что существуют также нормативные акты РФ и органы местного самоуправления. Любые земельные отношения решаются законодательством, которые рассматривают различные правовые нормы.

Земля важный природный ресурс, который является как фактор производства и объект собственности. Землю изучают в различных интересах от эффективности управления земельными фондами до целей и задач управления земельными участками. Монополия всегда присутствует внутри государства, так как она направлена на производство и реализацию товаров. Поэтому если отменят государственную монополию, то это приведет к тому что государству придется управлять огромными площадями земельными участками и ресурсами.

Различают несколько видов государственного регулирования земельных отношений:

Государство регулирует земельные отношения, оно является органом власти, сюда относятся различные санитарные правила, указания по охране природы и др. нормативные акты [10].

Существует хозяйственное регулирование, где государственные органы предоставляют физическим и юридическим лицам земельные участки, дают оценку земельным участкам, ведут учёт, также осуществляют охрану земель и т.д. [10].

В государственном регулировании имеются свои цели при регулировании земельных отношений:

- обеспечение государственных и общественных потребностей и приоритетов в области развития;
- правильное использование природных ресурсов, а так же охрана и

										Лист
										25
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР					

защита земельных участков;

- обеспечение безопасности и обороны страны;
- целесообразное использование земель.

Для того чтобы организовать эффективную систему управления земельными ресурсами, мы сталкиваемся с рядом проблем. Например в необходимости обеспечения целесообразного вмешательства государства в процесс распределения и охраны земель, формирования эффективного механизма сочетания административного и рыночного подходов к управлению этими процессами, а также поиска оптимальной организационной структуры и формы управления [7].

Эти действия должны быть направлены на одновременное стимулирование коммерческой деятельности и повышение эффективности землепользования, что является гарантией коммерческой стабильности и воспроизводства капитала, что важно для каждого владельца или арендатора участка в рыночных условиях.

Для России, одной из самых богатых землей стран, представляет большой интерес знание специфики регулирования земельных отношений. Развитие системы частной собственности на землю коренным образом изменило не только социальную жизнь граждан, но и жизнь общества в целом.

Государственное регулирование земельных отношений можно разделить на ведомственное и общее. Ведомственное подразумевает под собой, что регулирование осуществляется министерствами, комитетами и федеральными службами. К данному регулированию относятся службы, которым предоставлены земли во владение и пользование [2].

Общее подразумевает осуществление регулирования государственными органами общей и специальной компетенции. Данное регулирование распространяется на различные категории земель и всех субъектов земельных отношений.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

26

Земельное законодательство имеет следующие принципы (табл.3)

Таблица 3

Основные принципы земельного законодательства

Принцип	Содержание
Земля-это основа человеческой жизни и деятельности.	Регулирование земельных отношений осуществляется с учетом земли как: природного охраняемого объекта – части природы; средства производства хозяйственной и иной деятельности; недвижимого имущества; объекта права собственности и иных прав на землю.
Приоритет охраны земли как части окружающей среды и средства производства перед использованием ее как недвижимости	Владение, пользование и распоряжение землей свободно осуществляется владельцем участка, если это не наносит ущерба окружающей среде.
Приоритет охраны жизни и здоровья человека	Использование и охрана земель должны обеспечивать сохранение человеческой жизни или предотвращение вредного воздействия на здоровье человека.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

27

<p>Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов</p>	<p>Все прочно связанные объекты с земельными участками следуют их судьбе, за исключением, установленными федеральными законами.</p>
<p>Приоритеты в области охраны особо охраняемых земель</p>	<p>Федеральный закон ограничивает или запрещает изъятие земель сельскохозяйственного назначения, лесных ресурсов (леса I группы), особо охраняемых природных территорий и других земель, имеющих особую ценность, для других целей.</p>
<p>Платность землепользования земель</p>	<p>Всякое использование земель осуществляется не за бесплатно, за исключением установленным законом.</p>
<p>Деление земель на категории</p>	<p>Правовой режим земель определяется исходя из их функционального назначения и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории и требованиями законов.</p>

<p>Дифференциация правового режима земель</p>	<p>Правовая система должна учитывать природные, социальные, экономические и другие факторы.</p>
<p>Сочетание интересов общества и законных интересов граждан</p>	<p>Управление землепользованием и охраной осуществляется на благо общества в целом, обеспечивая каждому гражданину свободу владеть и распоряжаться своими земельными участками</p>
<p>Разграничение государственной собственности на землю</p>	<p>Правовые основы и порядок разграничения устанавливаются федеральными законами о собственности на землю: Российской Федерации; Субъектов РФ; Муниципальных образований.</p>
<p>Участие граждан и их объединений</p>	<p>Граждане имеют право участвовать в подготовке решений, и реализации этих решений может повлиять на состояние землепользования и охраны в течение рассматриваемого периода.</p>

Ценным элементом землеустройства и системой земельного права служит соблюдение земельного законодательства, то есть охрана и контроль за использованием земель.

Наиболее результативный и организованный в области охраны земель, других природных ресурсов, а также окружающей среды является на сегодняшний день государственный контроль. Более 70 лет существует государственный контроль за использованием земельных ресурсов. Его традиции ограничены существованием централизованной экономики, исключительной государственной собственностью на землю и другие природные ресурсы и плановым управлением национальной экономикой.

Многочисленные изменения управления охраной и использованием земель и органов государственного земельного контроля, уменьшение в разы его полномочий и количества инспекторов поколебали, но не смогли до конца разрушить функционирование его основных звеньев.

Конкуренция различных и равных форм собственности на землю возникли в результате введения рыночных условий управления. Поэтому это значительно повысило необходимость выполнения задач, которые обозначены в Государственном земельном контроле России.

Более того, они актуализируются федеративной, экономической, муниципальной и иными реформами, потребностями глобализации, ответственностью и международными обязательствами России перед мировым сообществом в области охраны земель и всей окружающей среды.

В процессе административной реформы государственный земельный контроль распределяется как по горизонтали - между федеральными министерствами, ответственными за надзор, и, так и по вертикали - между Федерацией, ее субъектами, органами государственного земельного контроля и надзора и их соответствующими ведомствами.

Ликвидация дублирования функций земельного контроля может реализовываться постепенно с помощью единого государственного органа в

ходе эксперимента, что позволит избежать, неоправданный сбой в уже существующей системе.

На данный момент объекты земельного контроля разделены между государственными органами исполнительной власти Федерации, органами местного самоуправления и ее субъектов.

За соблюдением земельного законодательства имеется специально назначенный государственный орган, который осуществляет земельный контроль, независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, их руководители, должностные лица, а также граждане.

На государственном уровне земельный контроль осуществляется исполнительными органами государственной власти и специально уполномоченными государственными учреждениями. Они осуществляют государственный земельный контроль в соответствии со своими полномочиями; организуют проверку и экспертизу изменений качества состояния земель и функционального зонирования городов и других мест, принимают меры по устранению нарушений земельного законодательства, информируют население о состоянии земельного фонда, его использовании, и принимают меру по охране земель, участвуют в согласовании градостроительной и землеустроительной документации, в работе комиссий по приемке мелиорированных, рекультивированных и других земель, на которых проведены мероприятия по улучшению их качественного состояния, а также объектов, сооруженных в целях охраны земель.

Из этого мы делаем вывод: земельные ресурсы являются важнейшим объектом управления в общей экономической системе любого региона. Общая цель управления земельным фондом заключается в максимальном повышении эффективности землепользования, рациональном использовании земельных участков и охране земель в целом. Также, необходимо правильное обеспечение распределения, использования и охраны земли, все это должно быть направлено, на стимулирование повышения эффективности использования земель.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

2. МЕХАНИЗМЫ И МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛИТЕТА

2.1. Структура и видовые особенности земельных ресурсов муниципалитета

Земельные ресурсы, являются нашим источником жизнедеятельности и процветания. Земельные ресурсы понимаются не только как территория государства, но и то, что находится внутри и снаружи этого пространства. Наличие земельных ресурсов в стране является важнейшим политическим и экономическим фактором развития общественного производства. Наличие земельных ресурсов обеспечивает широкий спектр возможностей для экономического развития во всех регионах нашего мира.

Таким образом мы приходим к выводу, что земельные ресурсы являются универсальным видом природных ресурсов, необходимым практически во всех сферах жизни человека. Например, как для промышленности, так и для строительства, земля представляется территориальным ресурсом, на котором происходит хозяйственная деятельность человека. Безусловно, эти возможности ограничены и незаменимы, поэтому необходимо использовать их экономно и рационально, охранять и оберегать.

В земельном законодательстве правовое понятие земли раскрывается путем классификации земель по целевому назначению. Такая классификация дана в земельном законодательстве Российской Федерации по установлению таких категорий земель.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса все земли РФ делятся на семь категорий которые включают [25]:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли лесного фонда;
4. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

32

радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

5. земли особо охраняемых территорий и объектов;

6. земли водного фонда;

7. земли запаса.

1. Земли сельскохозяйственного назначения делятся на 2 категории: первая это разрешенное жилое строительство, вторая запрещено строительство (жилых зданий, но допускается возведение капитальных строений с обязательным получением разрешения на строительство и не капитальных). Прежде всего, эти земли используются для сельскохозяйственных нужд.

2. Земли поселений – расположены как правило, в границах городской черты или других населенных пунктов, предназначенные и востребованы для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенный от других категорий земель.

3. Земли лесного фонда – это не только охраняемые государством леса и лесополосы, но и участки для восстановления лесов и участки для осуществления лесохозяйственной деятельности, которые покрыты лесной растительностью и не покрыты, либо предназначенные для восстановления растительного слоя.

4. Земли промышленного назначения – данные территории выделяются для предприятий и организаций, которые имеют специальные задачи.

5. Земли особо охраняемых территорий и объектов – такие земли как правило, отнесенные к особо охраняемым территориям и объектам, включают участки особой экологической, исторической, культурной, научной, рекреационной, оздоровительной и иной ценности.

6. Земли водного фонда за исключением тундровой и лесотундровой зоны, это земли, которые относятся к водным объектам и их водоохраным

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

33

зонам, отводные полосы, зоны водозабора, гидротехнические сооружения и иные участки, объекты и сооружения, причисляющиеся к водному хозяйству.

7. Земли запаса - это государственные или муниципальные участки разной площади, находящиеся в резерве. Они не предоставляются физическим и юридическим лицам, их никак нельзя использовать. Чтобы использовать резервные земли, вам необходимо перевести их в другую категорию. Резервация включает в себя землю, которая никем не используется.

На 1 января 2021 Россия является лидером по имениям площади территории земли в мире. Площадь территории составляет 1706,8 млн.га.

Географическое положение России, а так же природно-климатические условия страны объясняют неравномерное распределение ресурсов, используемых в народном хозяйстве. Например, только 8,9% земель (190,3 млн га) распаханно, а 62% (1046,3 млн га) покрыто лесами. Структура земельного фонда представлена на рисунке 8.

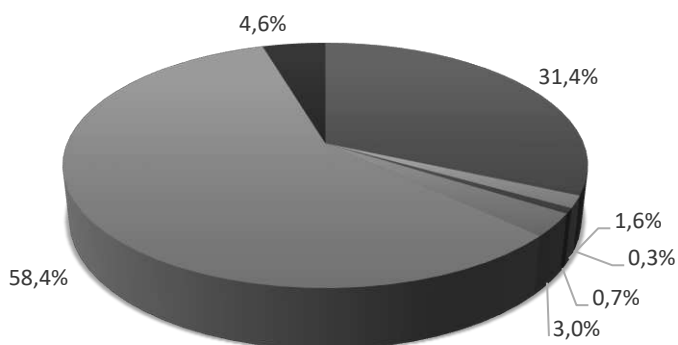
Структура земельного фонда Российской Федерации



Рис. 8. Структура земельного фонда РФ

Земельный фонд Челябинской области по состоянию на 1 января 2020 года составляет 8 852,9 тыс. га (рис. 9).

Структура земельного фонда Челябинской области



- Земли лесного фонда (2782,1 тыс.га)
- Земли водного фонда (29,2 тыс.га)
- Земли запаса (1,6 тыс.га)
- Земли особо охраняемых территорий (0,7 тыс.га)
- Земли промышленности и иного специального назначения (3 тыс.га)
- Земли сельскохозяйственного назначения (58,4 тыс.га)
- Земли населенных пунктов (813,8 тыс. га)

Рис. 9. Структура земельного фонда Челябинской области

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда Челябинской области площади земель сельскохозяйственного назначения – 5169,9 тыс. га и площади земель лесного фонда – 2782,1 тыс. га. Площадь земель населенных пунктов составляет 406,9 тыс. га, из них: 131,6 тыс. га – сельские населенные пункты и 275,3 тыс. га – городские населенные пункты.

Контроль – это дисциплина государственного регулирования, осуществляемый в целях рационального использования земельный ресурсов в Челябинской области и России в целом. Управляющий, контролирующий работу нижестоящих ступеней является Президент России.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата
------	------	---------	---------	------

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

35

Федеральное собрание РФ и Правительство России, отвечают за экономическую и экологическую безопасность применение природных ресурсов в стране. Безусловно президент контролирует этот процесс, он получает необходимую информацию по вопросам землепользования у Федерального собрания и Правительства.

Местное самоуправление по Челябинской области земельными ресурсами включает в себя соблюдение и соответствие форм хозяйствования, осуществляемые на возложенной территории. Конечно же, деятельность гражданского населения и предприятий основана на сохранении и увеличении географических, экономических и социальных показателей деятельности.

Показатели на прямую зависят от:

- трудоспособности и желаний населения проживающих в этих районах;
- правовых полномочий;
- виды ведения хозяйственной деятельности, находящихся на территории муниципалитета;

2.2 Институциональное обеспечение управления земельными ресурсами муниципалитета

В статье 9 Конституции Российской Федерации признается право муниципальной собственности на землю и другие природные ресурсы.

Земля как природный ресурс, является для муниципалитета важнейшим экономическим ресурсом, как основа для городской и сельской планировки, как и полагается этот ресурс имеет не малые затраты. В зарубежных странах плата за использование земель составляет довольно большую часть муниципальных финансовых ресурсов. Доля дохода использования земель в России не превышает 5% дохода местного бюджета. В долю входит, например, земельный налог или аренда.

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления осуществляют контроль над использованием земель, которые находятся в границах муниципалитета, в интересах населения. Такие действия составляют важную функцию государства, таким образом органы местного самоуправления тесно взаимодействуют по таким вопросам с государственными органами, осуществляющими госземконтроль [21].

Муниципалитет осуществляет следующие задачи по управлению земельными ресурсами:

- правильное использование земель;
- увеличение дохода, в зависимости от земельных платежей и сделок;
- устойчивое землепользование;
- предельное увеличение земли в оборот;
- удовлетворение потребностей в земельных участках.

Согласно с Земельным законодательством Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений к ним относятся: оформление и реализация программы охрана и

наблюдение земель, которые находятся в собственности муниципалитета. Так же относится установление правил использования земель и правильность подготовки земель к застройке поселений (городских и сельских), и изъятие земель с помощью выкупа для муниципальных нужд. В полномочия органов входит так же решение вопросов местного значения в области землепользования и охраны муниципальной собственности.

По Федеральному закону от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», к муниципальной собственности относятся:

- земли особо охраняемых природных территорий местного значения, земли водного фонда, занятые обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности;

- земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов и иные земли, на которых располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности;

- земельные участки, на которых располагается недвижимое имущество, находящееся в частной собственности, не приобретенные собственником имущества в установленном порядке;

- земельные участки, которые были предоставлены гражданину, коммерческой организации, органу местного самоуправления, а также созданным органами местного самоуправления муниципальному унитарному предприятию, муниципальному учреждению, другой некоммерческой организации;

- земельные участки, под поверхностью которых находятся участки недр местного значения.

Земельный кодекс РФ относит к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений. В их полномочия входят: соблюдение правил правильного землепользования, а так же координирование правил застройки сельских и городских поселений, рассмотрение различных методов использования земель, охрана земель и

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

38

изъятие земель с помощью выкупа для муниципальных нужд. Стоит отметить, что органы местного самоуправления входят в муниципальную собственность.

В Конституции РФ прописано что, земли поселений могут входить в государственную, муниципальную и в частную собственность, такие земли предусмотрены для купли-продажи. К преимущественной форме собственности относят земельный участок, на котором имеется собственник, такая форма собственности далека от идеала [30].

Установление муниципальной собственности на земле поселений может позволить создать предпосылки для превращения муниципального образования в полноценного собственника и равноправного участника земельных отношений, это позволит сделать район единым имущественным комплексом, которое наследует судьбу своего земельного участка. Благодаря этому сформируется новая система налоговых отношений, и будет проводится активную имущественную и земельную политику.

Когда происходит разграничение земель поселений в муниципальную собственность, муниципалитет обращает свое особое внимание на передачу таких земель. Право собственности на земельные участки у муниципальных образований возникает с момента государственной регистрации.

Для того чтобы муниципальное образование перешло в реального земельного собственника, органы местного самоуправления обращаются к Земельному Кодексу РФ, где согласно кодексу они разрабатывают нормативную базу землепользования.

В частности, на муниципальном уровне необходимо:

- необходимо принятие и разработку правил землепользования, и застройку на муниципальной территории;
- соблюдение порядка управления и рациональное распоряжение земельными участками;

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

39

– определение порядка установления органами местного самоуправления публичных сервитутов на земельные участки в пределах населенных пунктов;

– разработка норм земельных участков для ведения индивидуального иждивенческого сельского хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

– принять положения о муниципальном и общественном земельном контроле и т.д.

Ограниченным вещим (имущественным) правом, является постоянное бессрочное пользование земельным участком, которое позволяет владеть и пользоваться участком, неопределенное время, в соответствии с целевым назначением. Такие участки предоставляются муниципальным и государственным учреждениям, а также органам государственной власти и местного самоуправления (рис. 10).



Рис. 10. Формы землепользования

В наше время часто встречается слово аренда, которое подразумевает использование земель в течении какого-либо срока и с определенными условиями.

Самой распространенной формой землепользования считается, аренда, арендатором которой может быть, как физическое, так и юридическое лицо.

Арендатор имеет право разорвать договор аренды при условии:

- использование участка не по целевому назначению категории;
- использование участка приводит к значительному ухудшению состояния окружающей среды;
- изъятие участка для целей коммунальных нужд и т.д.

В Земельном законе Российской Федерации не предусматривается право на пожизненное наследование права собственности на земельный участок, но оно сохраняется за участками, предоставленными гражданам на момент вступления в силу закона. Те граждане владеющие землей, которая передавалась по наследственности (пожизненно), имеют право получить землю бесплатно.

Во всем мире государственного и частного сервитута существует система, которая ограничивает право собственности на землю. Публичные сервитуты созданы для общественных интересов и интересов населения, которые проживают на данной территории. Могут быть установлены следующие публичные сервитуты: проезд или проход через участки; использование участков для ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также транспортной инфраструктуры; размещение межевых и геодезических знаков и въездов; временное использование участков для производственных изысканий, научно-исследовательских и других работ; свободный доступ в прибрежные зоны и т.д.

Многие земли, согласно договору, могут быть предоставлены в безвозмездное срочное пользование (не более одного года) работникам

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

41

организаций отдельных отраслей экономики (транспорт, лесное хозяйство, охота, национальные заповедники и национальные парки).

Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности Еткульского муниципального района», утверждён постановлением администрации Еткульского муниципального района № 257 от 27.04.2018г.

Органы местного самоуправления имеют право изымать земельные участки для муниципальных нужд. К муниципальным нуждам относят, строительство дорог и размещение объектов для муниципального значения.

Предоставление земельных участков для строительства является проведение торгов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков, предоставление земельных участков для жилищного строительства (осуществляется исключительно на аукционах). На аукционах проводится предоставление участков под жилищное строительство. Участок предоставляется только после заключения договора.

Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» регулирует правила организации и проведения торгов при продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков [28].

Проблемы в управлении земельными ресурсами:

- отсутствие единых методик оценки земельного имущества;
- неправильно автоматизированные функции управления ресурсами муниципалитета;
- долгое время рассмотрения заявок;
- кадровые проблемы;
- низка и неэффективна степень автоматизации функций управления

земельными ресурсами;

- длительное неосвоение земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства;

- не рациональное использование земель.

Целями и задачами управления земельными ресурсами являются:

- повышение эффективного и рационального землепользования в муниципальных образованиях;

- поднятие доходной части местного бюджета от земельных платежей и связанных с землей операций;

- максимальное участие в обороте земли и создание необходимых условий для реализации потенциала земельных инвестиций;

- максимальное удовлетворение потребностей в земельных участках как граждан, так и предприятий различных отраслей хозяйствования на территории города;

- осуществление муниципального земельного контроля за охраной и использованием земель;

- оформление права муниципальной собственности на землю;

- увеличить налог на земельные участки, увеличить доходные поступления в бюджет от арендованных участков.

- завершение комплекса работ по инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности граждан, определение списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны в установленном законом порядке не востребованными;

- признание в судебном порядке права муниципальной собственности на не востребованные земельные доли;

- распределение земельных участков в счет доле земельных участков осуществляется за счет средств муниципальной собственности;

- продажа земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, предоставление земельных участков, выделенных в счет

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

43

земельных долей, находящихся в муниципальной собственности хозяйствующим субъектам;

- оборот неиспользуемых или неэффективно используемых земельных участков участниками земельных отношений;
- совершенствование процедуры проведения торгов на право заключения договоров аренды на земельные участки;
- помощь гражданам в регистрации прав на землю;
- организация и осуществление кадастровых работ по формированию земельных участков и их кадастровому учету.

Система управления земельными ресурсами (рис. 11)



Рис. 11. Система управления земельными ресурсами

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

44

2.3. Механизмы управления земельными ресурсами

В настоящее время, земельные ресурсы являются наиболее ценными и нуждаются в рациональном управлении ими. Главным методом управления земельными ресурсами является землеустройство. Проблема землеустройства заключается в том, что тесно связана с рациональной организацией землепользования, регулированием земельных отношений, учетом и оценкой земельных ресурсов [40]. Посредством системы землеустройства выполняются следующие функции государства по управлению земельными ресурсами (рис. 12).



Рис. 12. Основные функции государства по управлению земельными ресурсами

Механизмы землеустройства:

- нормативно- правовое обеспечение землеустроительных работ;
- сквозное комплексное планирование использования и охраны земель;
- проведение любых земельных преобразований;
- государственная поддержка и финансирование;
- обязательное присутствие на рынке землеустроительных услуг государственных землеустроительных организаций;
- контроль за проведением землеустройства;

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

45

Правовое регулирование земельных отношений на территории Еткульского муниципального района ведется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О землеустройстве», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления (рис. 14).

Все нормативные правовые акты землеустройства являются обязательными для осуществления и использования отношений между участниками, возникающих в процессе землеустройства, являются основой для проведения землеустроительных документов государственной экспертизы, контроля за ведением землеустройства и осуществлением землеустроительных мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Планирование землепользования и охраны земель является функцией государственного управления по определению направления землепользования с учетом природных, социальных, экономических и других факторов. Эти мероприятия осуществляются на основе мониторинга, управления земельными ресурсами и национальных кадастровых данных о земле.

Планирование использования и охраны земель может осуществляться путем разработки и утверждения целевых планов в Российской Федерации, субъектах и муниципальных образованиях Российской Федерации (статьи 9-11 Земельного кодекса Российской Федерации).

В целом под землеустройством понимается комплекс мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами

земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства (рис. 13).



Рис. 13. Регулирование отношений при проведении землеустройства



Рис. 14. Правовое регулирование отношений при землеустройстве

В условиях современной экономики, а также функциональных изменений в сфере государственного управления, землеустройство, с одной стороны, должно регулироваться государством, с другой стороны – в сфере

саморегулирования. Этим определяется государственный и инициативный характер проведения землеустройства.

При анализе уровня организации использования земельных ресурсов важно установить направления для их улучшения (рис.15).

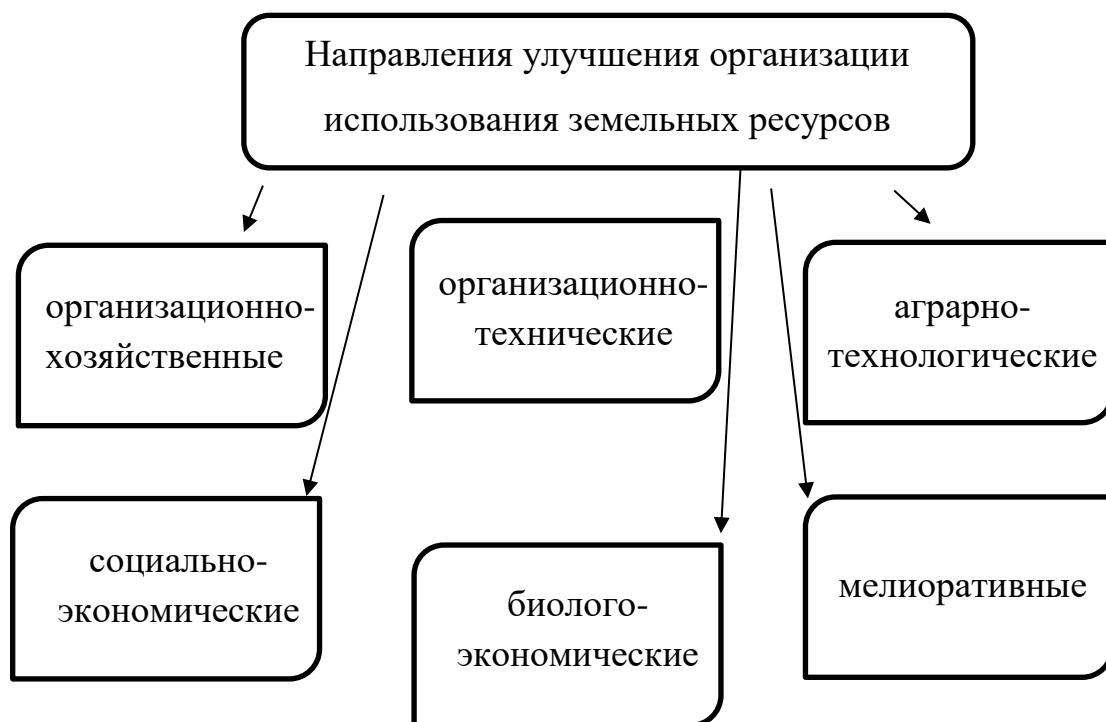


Рис. 15. Направления улучшения организации использования земельных ресурсов

Землеустройство проводят в обязательном порядке в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства;
- предоставления и изъятия земельных участков;
- определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

48

засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;

– проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения.

Информация об управлении земельными ресурсами является общедоступной, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и сведений, связанных с личностью землевладельца, землепользователя, собственника земли или арендатора земли.

					21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		49

3. НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛИТЕТА

3.1 Основные направления организации планирования и системы экономического стимулирования рационального использования земель

Планирование землепользования связано с обеспечением рациональным и эффективным использованием земель. Планирование землепользования основано на данных государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с ФЗ "О землеустройстве", планированию и организации рационального использования земель и их охраны, в целях совершенствования распределения земель в свете перспектив для развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах РФ и муниципальных образованиях.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включает в себя: разработку рекомендаций по рациональному использованию земель и их охране; природное и сельскохозяйственное районирование земель; определение земельных участков в границах участков, доступных гражданам и юридическим лицам; определение земельных участков, которые могут быть включены в Специальный земельный фонд; определение классификации и вида земель в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В полномочия земельных отношений в РФ относится разработка и реализация программ использования и охраны земель. Данные требования должны соблюдать все субъекты Российской Федерации, так как требования реализуют и создают правильность использования и охрану земель.

Органы местного самоуправления с учетом требований федерального законодательства разрабатывают правила землепользования и застройки

										Лист
										50
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР					

городских и сельскохозяйственных поселений, территории других городов (нормативное зонирование), а также разрабатывают и реализуют местные программы по использованию и охране земель.

При планировании использования земельных ресурсов осуществляется инвентаризация земель.

Слово «инвентаризация» образовалась от латинского слова *inventarium* — опись.

Инвентаризация земель проводится для уточнения и установления местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель [42].

Потребность проведения инвентаризации земель, не используемых в сельскохозяйственном производстве, была предусмотрена в Указе Президента РФ от 23 апреля 1993 г. № 3480 «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками».

Инвентаризации подлежат земли всех категорий, не используемые в сельскохозяйственном производстве. С учетом местных условий органы исполнительной власти субъектов РФ конкретизируют содержание работ по инвентаризации земель и устанавливают очередность их проведения.

Рассмотрим рациональное использование земель в Челябинской области. Данная Челябинская область уникальна по запасам и разнообразию природными ресурсами, продвинутому промышленным комплексом, мощнейшей транспортной и энергетической инфраструктурой, высокой долей экспортной продукции. Регион занимает 6-е место по социально-экономическому развитию и качеству управлению финансами, так же 11 место по обороту и объему производства сельскохозяйственной продукции.

Челябинская область в России занимает одно из первых мест по разнообразию видов чернозёмных почв по производству

										Лист
										51
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР					

сельскохозяйственной продукции. Преобладают почвы чернозем выщелоченные (1,6 млн га) и чернозем обыкновенный (1,36 млн га), значительную площадь занимают солонцы (0,49 млн га) и серые лесные почвы (0,46 млн га).

Главные землепользователи в Челябинской области являются сельскохозяйственные предприятия, фермерские угодья и личные подсобные хозяйства, их территории составляет 50,6% от общей площади Челябинской области. По итогам на 2020 год производство зерна составило 138 млн т в бункерном весе и около 132 млн т — в чистом. Еткульский район порадовал: фактический сбор зерновых культур, который составил 72,956 тыс. тонн (выполнение 117%), при урожайности 21,8 ц/га (выполнение 135%).

В целом, площадь сельскохозяйственных угодий сократилась на 3,5 тыс. га, что связано с переводом земельных участков в земли промышленности и иного специального назначения для целей: добычи полезных ископаемых, расширения границ населённых пунктов, строительство и реконструкции дорог.

Таким образом, можно сказать, что рациональное использование земель состоит из двух аспектов: экономического и экологического, тесно связанных между собой. То есть основная комплексная задача, получить максимальный экономический эффект, при этом сохранить землю как ресурс.

В каждом хозяйстве необходимо ставить задачи грамотного рационального использования сельскохозяйственных угодий.

Запасы природных ресурсов преобладают в Челябинской области, свыше 150 предприятий занимается добычей и переработкой продукции. Продукция горнодобывающих и перерабатывающих предприятий области направляется во многие регионы России и СНГ.

Площадь нарушенных земель по Челябинской области на 01.01.2019 год составила 29,0 тыс. га, из них 12,7 тыс. га — это земли населённых пунктов, а на землях промышленности и иного специального назначения — 10,5 тыс. га, земли сельскохозяйственного назначения — 5,1 тыс. га.

Происходит нарушение земель при разработке месторождения природных ископаемых и торфа.

На сегодняшний день в Челябинской области неудовлетворительно ведется восстановление нарушенных земель, это серьезная проблема, которую нужно решать. Основными причинами такой ситуации в области, является нехватка денежных средств в регионе, а также недостатки в законодательстве.

3.2 Особо охраняемые природные территории Еткульского муниципального района

Особо охраняемые природные территории (ООПТ) – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны [44].

ООПТ на территории Челябинской области числится около 5 федерального значения общей площадью 219,039 тыс. гектара, 3 природных заповедника, 2 национальных парка, 20 заказников и 158 памятников природы[44].

С 2002 года отношения в области охраны земель и использования ООПТ Челябинской области регулируется законом Челябинской области «Об особо охраняемых природных территориях Челябинской области». Особо охраняемые территории Еткульского района представлены в таблице 4.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

53

Особо охраняемые территории Еткульского района

№	Название	Площадь	Год образования	Примечания
1	Озеро Горькое	61,57 га	от 28 мая 2009 г	Озеро Горькое отнесено к памятникам природы областного значения решением исполнительного комитета Челябинского областного Совета народных депутатов от 23 декабря 1985 года № 553 "О памятниках природы". Основной целью объявления озера Горькое памятником природы является сохранение природного комплекса озера в естественном состоянии, в том числе редких и находящихся под угрозой исчезновения растений и животных.
2	Еткульский бор	1,25023 тыс. га	от 24 апреля 2008 г	Еткульский бор объявлен памятником природы Челябинской области решением исполнительного комитета Челябинского областного Совета народных депутатов от 21.01.1969 г. № 29. Еткульский бор расположен в Еткульском районе Челябинской области на восточном берегу озера Еткуль. Так как бор находится южнее деревни Печенкино, его часто называют Печенкинским бором и на картографических материалах отмечают как «урочище Печенкинский Бор».

3	Озеро Большой Шантропай	520 га	в 1989 года	Озеро Большой Шантропай расположено в Еткульском районе Челябинской области, примерно в 65 километрах от Челябинска. Рядом находится деревня Белоусово. Само по себе озеро средней величины - в диаметре 4 километра. Средняя глубина около 3,5 метра. Вода соленая, мягкая и чистая.
---	-------------------------------	--------	----------------	---

В 2021 году общая площадь особо охраняемых природных территорий Етульского района составила 1 208,6 га.

Озеро Горькое отнесено к памятникам природы областного значения решением исполнительного комитета Челябинского областного Совета народных депутатов от 23 декабря 1985 года N 553 "О памятниках природы" [Приложение А].

В границах памятника природы озера Горькое запрещается:

1. новое строительство, проведение отсыпки дна и береговой полосы водного объекта;
2. сброс сточных вод;
3. сброс грунта, мусора, строительных и других материалов;
4. размещение и использование плавучих дач, плавучих бань, дебаркадеров, других плавающих средств, сооружений на понтонах, за исключением понтонов, используемых для баз-стоянок маломерных судов и для массового отдыха населения;
5. движение и стоянка механических транспортных средств на льду, за исключением использования механических транспортных средств при исполнении служебных обязанностей Государственным учреждением "Поисково-спасательная служба Челябинской области", областным

государственным учреждением "Особо охраняемые природные территории Челябинской области";

6. заправка топливом, мойка механических транспортных средств;
7. пользование водным объектом без разрешительных документов, предусмотренных действующим законодательством;
8. устройство на льду ветрозащитных устройств, за исключением палаток из тканых материалов;
9. распашка земель;
10. промышленное рыбоводство и рыболовство;
11. все виды рыболовства с использованием сетных орудий лова;
12. иные виды деятельности, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и объектов памятника природы озера Горькое.

Территория охранной зоны памятника природы озера Горькое обозначается на местности аншлагами.

На территории охранной зоны памятника природы озера Горькое запрещается:

1. предоставление новых земельных участков и лесных участков под строительство, в том числе для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, садоводства и огородничества;
2. предоставление новых земельных и лесных участков для рекреационного использования с размещением объектов капитального строительства и временных строений, за исключением беседок, навесов, скамеек и других аналогичных объектов, в том числе для личного рекреационного использования;
3. проведение сплошных рубок (за исключением санитарных) и иных рубок, отрицательно влияющих на изменения природных характеристик памятника природы озера Горькое;

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

56

4. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
5. сброс мусора вне специально отведенных мест;
6. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
7. размещение стоянок и парковок транспортных средств, не оборудованных в соответствии с требованиями природоохранного законодательства;
8. заправка топливом, мойка и ремонт механических транспортных средств;
9. распашка земель, выемка грунта, нарушение почвенно-растительного слоя, кроме сельскохозяйственных, лесохозяйственных и противопожарных мероприятий;
10. проведение изыскательских, взрывных, буровых работ, добыча полезных ископаемых, за исключением добычи подземных вод в целях хозяйственно-питьевого водоснабжения;
11. сжигание сухих листьев и травы, разведение костров вне специально отведённых мест, проведение сельскохозяйственных палов;
12. промышленная заготовка лекарственных растений, технического сырья, древесных соков, ягод, грибов, плодов, орехов, сбор живицы;
13. выпас сельскохозяйственных животных, катание на лошадях и сенокосение вне специально отведенных для этого мест;
14. повреждение информационных знаков и аншлагов;
15. иные виды деятельности, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и объектов памятника природы озера Горькое.

Еткульский бор объявлен памятником природы Челябинской области решением исполнительного комитета Челябинского областного Совета народных депутатов от 21.01.1969 г. № 29 [Приложение Б].

					21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		57

Еткульский бор расположен в Еткульском районе Челябинской области на восточном берегу озера Еткуль. Так как бор находится южнее деревни Печенкино, его часто называют Печенкинским бором и на картографических материалах отмечают как «урочище Печенкинский Бор».

В глубине бора, расположено небольшое, но очень живописное озерко Боровушка с поросшими сосной берегами. Также имеется несколько болот. Площадь самого большого болота, протянувшегося вдоль южного берега озера Еткуль около 7 га.

Господствующей древесной породой является сосна обыкновенная, возраст которой варьирует и достигает 200 лет и более. В состав древостоя входят также береза и осина, изредка встречаются вяз, ель, клен, ива.

Животный мир бора довольно разнообразен. Лось, косуля сибирская, заяц-беляк, лисица, крот, барсук, мышевидные грызуны и летучие мыши представляют класс млекопитающих. Богато представлен и мир пернатых бора. Из промысловых птиц здесь обитают глухарь и тетерев степной, из хищных – дербник. Обычны серая ворона, сорока, горлица, желна, большой пестрый дятел, дрозды (рябинник и певчий), поползень, синица большая, горихвостка, конек лесной, иволга, стриж, пухляк, пеночка-теньковка, славка серая, зяблик, козодой, овсянка обыкновенная, трясогузка (белая и горная).

На озерах Еткуль (Еткуль по-башкирски – Собачье озеро) и Боровушка живут цапля серая, кряквы, чирки, поганки, чайки, крачки, кулики.

В границах памятника природы Еткульский бор запрещается [44]:

- 1) отвод земельных участков, предоставление в аренду земельных, лесных участков под строительство, в том числе для коллективного садоводства и огородничества;
- 2) отвод земельных участков, предоставление в аренду земельных, лесных участков для целей личного рекреационного использования или рекреационного использования ограниченным кругом лиц;
- 3) проведение рубок (за исключением санитарных рубок и рубок ухода),

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

отрицательно влияющих на изменения природных характеристик памятника природы Еткульский бор;

4) проведение изыскательских, взрывных, буровых работ, добыча полезных ископаемых;

5) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих, ядовитых веществ, удобрений, а также их складирование;

6) применение ядохимикатов и других химических средств защиты растений и стимуляторов роста растений, способных отрицательно воздействовать на древесно-кустарниковую растительность и объекты животного мира, в том числе в научных целях;

7) размещение стоянок транспортных средств, ремонтных мастерских, автозаправочных станций, моечных транспортных средств;

8) выемка грунта, нарушение почвенно-растительного слоя, за исключением лесохозяйственных и противопожарных мероприятий;

9) распашка земель, прогон и выпас сельскохозяйственных животных, катание на лошадях, сенокосение вне специально отведенных мест;

10) сжигание сухих листьев и травы, разведение костров вне специально отведённых мест (за исключением плановых отжигов, проводимых лесной службой в целях снижения пожарной опасности), проведение сельскохозяйственных палов;

11) промышленная заготовка лекарственных растений, технического сырья, древесных соков, ягод, грибов, плодов орехов, сбор живицы;

12) проведение отсыпки дна и береговой полосы водного объекта;

13) сброс сточных вод в водный объект;

14) размещение и использование плавучих дач, плавучих бань, дебаркадеров, сооружений на понтонах, за исключением понтонов, используемых для баз-стоянок маломерных судов и для массового отдыха населения на водном объекте;

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

59

- 15) пользование водным объектом без разрешительных документов, предусмотренных действующим законодательством;
- 16) устройство на льду водного объекта стационарных ветрозащитных устройств, за исключением палаток и других нестационарных временных (съёмных) заграждений;
- 17) повреждение информационных знаков и аншлагов;
- 18) иные виды деятельности, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству памятника природы Еткульский бор в естественном состоянии.

3.3 Оптимизация институциональной структуры управления муниципалитета и системы информационного обеспечения

Организационная структура управления (ОСУ) – данное управление связано с распределением полномочий между органами. Органы должны выполнять следующие требования: разработка целей, функций, организация процессов в ходе управления. В этой структуре происходит весь процесс управления (поток информации и принятие управленческих решений), в котором участвуют все управленцы. Структуру можно сравнить с каркасом здания системы управления, построенной для того, чтобы все процессы, происходящие в ней, выполнялись своевременно и качественно. Поэтому руководители организаций обращают внимание на принципы и методы создания структур управления, выбирают их типы и виды, изучают тенденции и оценивают соответствие мандатам организаций.

Структура управления имеет множество требований, которые отражают ее ключевую важность и имеются особые принципы ОСУ.

Основные принципы можно сформулировать следующим образом:

1. Оптимальность – получение минимального числа ступеней и уровней управления при установлении рациональных связей между ступенями, уровнями и звеньями управления.

2. Адаптивность – приспособление к внешним изменениям среды.
3. Оперативность - быстрота реакции на принятие управленческих решений, а также быстрое и чёткое их доведение до управляемой системы.
4. Надёжность - достоверность передачи всей информации от управляющей системы к управляемой и обратно.
5. Экономичность - минимизация затрат на содержание аппарата управления, при условии обязательного выполнения поставленных задач [36].

Основные элементы, которые характеризуют структуру управления: органы управления и связи между ними. Связи бывают вертикальные и горизонтальные, между органами управления и работниками.

Вертикальные связи делятся на линейные, определяющие обязательное подчинение по всем вопросам управления, и функциональные, определяющие подчинение по определённой группе вопросов.

Горизонтальные связи - это связи между равноправными органами управления [6].

Информация и ее роль в муниципальном управлении:

Управление включает в себя процесс сбора, хранения, накопления, обработки и передачи информации для ее преобразования в управленческие решения [6].

На сегодняшний день в муниципальные управления вносят материальные, трудовые, энергетические и финансовые ресурсы, но особый вклад вносит информационные ресурсы. Информационные ресурсы включают в себя предоставление различной информации в виде сообщения. В сообщении может содержаться любая информация об объектах, явлениях, событиях и т. д.

Различают следующие основные понятия:

– информационные ресурсы - отдельные файлы и массивы документов в библиотеках, архивах, фондах, банках данных, других информационных системах;

– информационные системы-организованный и упорядоченный набор документов, массив документов и информационных технологий, в том числе реализующих информационные процессы с использованием компьютерных технологий и средств связи;

– информационные процессы - процессы сбора, обработки, накопления, хранения, поиска и распространения информации [6].

Существует административный регламент Еткульского района, комитета по управлению имуществом муниципалитета и земельным отношениям администрации района, где предоставляются услуги: «Предоставление информации о земельных участках, находящихся в собственности Еткульского муниципального района».

В регламенте прописаны общие положения:

1.1. Настоящий Административный регламент «Предоставление информации о земельных участках, находящихся в собственности Еткульского муниципального района» (далее – Регламент) разработан в целях повышения качества исполнения и доступности муниципальной услуги по предоставлению информации о земельных участках, находящихся в собственности Еткульского муниципального района (далее – муниципальная услуга), создания комфортных условий для потребителей результатов исполнения муниципальной услуги и определяет сроки и последовательность действий (административные процедуры) при предоставлении муниципальной услуги.

1.2. Настоящий административный регламент разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом -ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Еткульского муниципального района, Положением о порядке ведения реестра земельных участков, находящихся в собственности Еткульского муниципального района, утвержденным решением Собрании депутатов Еткульского муниципального района от 01.01.2001г. № 43.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

62

1.3. Информация об административном регламенте и предоставляемой муниципальной услуге содержится в реестре муниципальных услуг, оказываемых на территории Еткульского муниципального района [43].

					21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		63

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенных исследований, при выполнении выпускной квалификационной работы, можно заключить:

Земельные ресурсы являются важнейшим объектом управления в общей экономической системе Еткульского муниципального района. Общая цель управления земельным фондом заключается в максимальном повышении эффективности землепользования, рациональном использовании земельных участков и охране земель в целом. Также, необходимо правильное обеспечение распределения, использования и охраны земли, все это должно быть направленно, на стимулирование повышения эффективности использования земель.

Еткульский муниципальный район поистине богат земельными ресурсами, район занимает стабильную позицию в сельском хозяйстве, а так же в промышленности. Все больше с каждым годом увеличиваются объемы произведенных продукцией, объем инвестиций, прибыли предприятий и объем налоговых поступлений в местный бюджет, из этого можно сделать вывод что, земельные ресурсы используются рационально.

Чтобы повысить эффективность управления земельными ресурсами муниципалитета Еткульского района следует обратить внимание на выполнение следующих задач:

- создание системы сохранения уже имеющегося земельного-ресурса, для дальнейшего развития муниципального района;
- усовершенствование процесса земельного контроля;
- увеличение налогов на земельные участки, с учётом местоположения и площади самих участков;
- экономию бюджетных средств;
- выявление нарушителей, при не правильном использовании земельных участков, а также лиц, не оформивших правоустанавливающие документы на свои используемые земельные участки.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

64

– рациональное использование земельных ресурсов муниципалитета.

Также для муниципалитета нужно создавать стимул для завершения разработки документов территориального планирования и правил землепользования и застройки. Действовать необходимо на благо граждан муниципалитета в данном случае, Еткульского района.

Экономическая эффективность в управлении земельными ресурсами муниципалитета характеризуется минимальными затратами материальных, временных и трудовых ресурсов с учётом интересов муниципального Еткульского района. Здесь следует увеличение муниципальной земли, высокого показателя эффективности использования земель и высокого качества плодородия почв.

С социальной точки зрения район обеспечивает комфортным проживанием населения данного района, экологической безопасностью, так как в муниципальном районе отсутствуют опасные производственные предприятия. Насчитывается три ООПТ, район владеет не малыми природными ресурсами.

Еткульский район наполнен природными ресурсами и запасами. С каждым годом увеличиваются объёмы производства растениеводства, прибыли от предприятий и объём в местный бюджет. Все эти показатели растут вверх с каждым годом.

						21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			65

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Румянцев Ф.П., Шершнева Н.Н. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости: учебное пособие для бакалавров, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры. – Н.Новгород: Нижегород.ГСХА, 2019. –58с.
2. Система государственного и муниципального управления: Уч. / под ред. Г.В. Атаманчука. - М.: Издательство РАГС 2005 - 488с.
3. Сизов А. П. Государственные учётные системы по управлению и развитию территорий Российской Федерации (кадастры, реестры, регистры). Учебное пособие / А.П Сизов. – М.: КноРус 2018. – 658 с.
4. Руднев А. В., Кухтин П. В., Левов А. А., Семкина О. С, Морозов В. Ю., Хованова Н. В., Львов А. А. Система муниципального управления: Учебник для вузов. 4-е изд. (исправленное и дополненное) Под редакцией В. Б. Зотова. Питер, СПб 2008.
5. Варламов А.А. Управление земельными ресурсами: учебные и методические пособия для студентов высш. учебных заведений / А.А. Варламов, А.А. Рассказова. 2007. - 68 с.
6. Черная Е. А. Муниципальные органы власти как субъект стратегического управления местным развитием. Краснодар: ООО «Крон», 2008.
7. Лемясева С. А. Управление земельными ресурсами муниципального образования // Экономика и управление. 2007. - 425 с.
8. Фокин, Шпортько: Основы кадастра недвижимости. Учебное пособие. Издательство: ИНФРА-М, 2019 г. – 255 с.
9. Волков, С. Н. Землеустройство. Т. 7. Землеустройство за рубежом. / Волков С. Н. - Москва : КолосС, 2013. - 408 с.
10. Мезенина, О. Б. Управление земельными ресурсами России на современном этапе / О. Б. Мезенина, А. В. Лантинова, А. А. Рассказова. — Екатеринбург : Уральский государственный лесотехнический университет,

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

66

2012. —62 с.

11. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие - (Высшее образование: Бакалавриат) (ГРИФ) /Слезко В.В. Слезко Е.В. Слезко Л.В. Инфа-М, 2018. – 203 с.

12. Земельно-имущественные отношения: учебное пособие / Фокин С.В. Издательство: Альфа – М, 2016. – 272 с.

13. Н.В. Васильева. Основы землепользования и землеустройства. Учебник. – М.: Юрайт, 2016. – 376 с.

14. И.В. Кондратьева. Экономический механизм государственного управления природопользованием. Учебное пособие. – СПб.: Лань, 2018. – 388 с.

15. М.П. Буров. Планирование и организация землеустроительной и кадастровой деятельности. Учебник. – М.: Дашков и Ко, 2018. – 296 с.

16. Г.Л. Землякова. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель. – М.: Инфра-М, РИОР, 2015. – 376 с.

17. Боголюбов, С. А. Комментарий к Земельному кодексу РФ (постатейный комментарий + постатейное приложение материалов) : учебное пособие / С. А. Боголюбов, О. А. Золотова. — Москва : Проспект, 2014. — 832 с.

18. Земельное право в вопросах и ответах : учебное пособие / под редакцией С.А. Боголюбова, Е.А. Галиновская. — 2-е изд. — Москва : Проспект, 2014. — 208 с.

19. Кухтин П.В. Управление земельными ресурсами/ Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В. – Питер, 2009, – 382 с.

20. Феофилактов А.С. Земельные права государственных (муниципальных) учреждений: проблемы реализации и защиты // Журнал «Арбитражная практика». 2008. № 03.

											Лист
											67
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР						

21. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 26.05.2021) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.06.2021).

22. Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об особо охраняемых природных территориях".

23. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О землеустройстве".

24. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

25. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021). ""ЗК РФ Статья 7. Состав земель в Российской Федерации.

26. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021) ЗК РФ Статья 1. Основные принципы земельного законодательства.

27. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021) ЗК РФ Статья 56.3. Условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

28. Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011) "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков".

29. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021) ""ГрК РФ Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

30. Рациональное использование природных ресурсов и охрана природы : учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальностям "Экология" и "География" / [В. М. Константинов и др.] ; под ред. В. М. Константинова. - Москва : Академия,

2009. – 263 с.

31. Атаманчук Г.В. Теория государственного управления : курс лекций. 4-е изд., стер. М. : Омега-Л, 2006. 589 с.

32. Постановление Правительства РФ от 07.08.2017 N 943 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части совершенствования государственного земельного надзора".

33. Будников Н.А. Государственное управление в сфере использования и охраны земель : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. СПб., 2000. 56 с.

34. Землякова Г.Л. Формирование кадастровых сведений о земельных участках как основы управления в сфере использования и охраны земель: проблемы теории и практики., 2016. – 55 с.

35. Чаркин С.А. О некоторых проблемах теории управления земельным фондом // Современное право. 2012. № 9. С. 62-67.

36. Варламов, А.А. Земельный кадастр: Т.2. Управление земельными ресурсами. Учебники и учебные пособия для студентов высш. Учебных заведений/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко [Текст]. - М.: КолосС, 2004. - 528с.

37. Захаров В. А. Возникновение и развитие земельного кадастра. // «Кадастровый вестник». 2008.

38. Мониторинг и охрана городских земель: Учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. –М.: Изд-во МИИГАиК, 2009. – 264 с.

39. Самолетов А. С. Учет земель - базовая функция государственного регулирования земельных отношений. // «Кадастровый вестник». 2009. №1

40. Петросенко А. В. Управление земельными ресурсами в РФ. // «Экономика и жизнь». 2008.

41. Феофилактов А.С. Земельные права государственных (муниципальных) учреждений: проблемы реализации и защиты // Журнал «Арбитражная практика». 2008.

42. Колчина Н.В. Формы документов в кадастровых отношениях: учебное пособие по дисциплинам «Кадастр недвижимости», «Организация и планирование кадастровых работ» для студентов направления 120700.62

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

69

«Землеустройство и кадастры» / Н.В. Колчина, Екатеринбург, 2015. 313 с.

43. Официальный сайт Еткульского района Челябинской области
[Электронный ресурс]

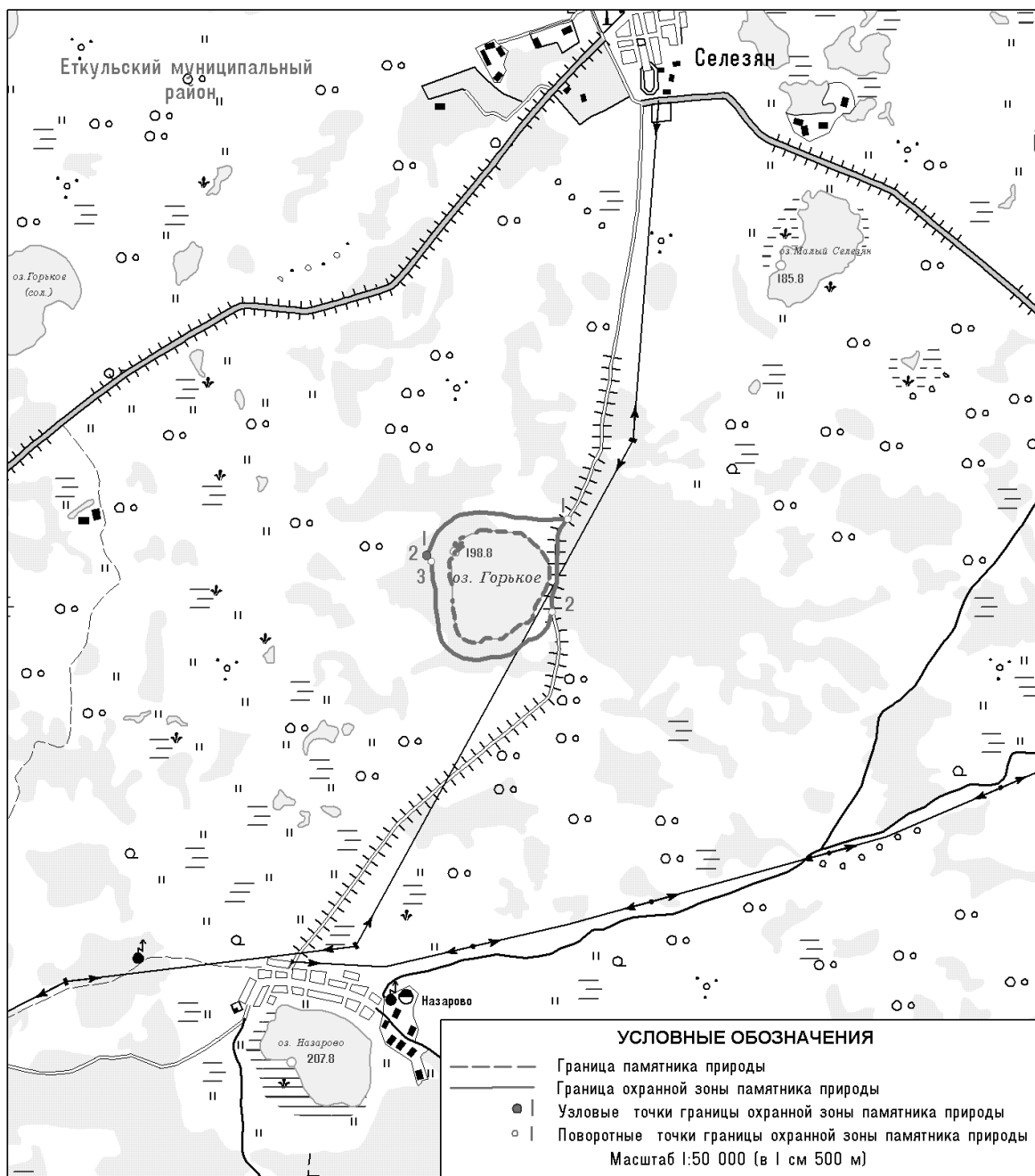
http://www.admetkul.ru/about/subordinated_organizations/department_of_agriculture/.

44. Официальный сайт областного государственного учреждения
«Особо охраняемые природные территории Челябинской области»
[Электронный ресурс] <http://www.oopt174.ru/LegalActs/Show/112>

										Лист
										70
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР					

ПРИЛОЖЕНИЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ А

Памятник природы озеро Горькое (Еткульский район)



Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

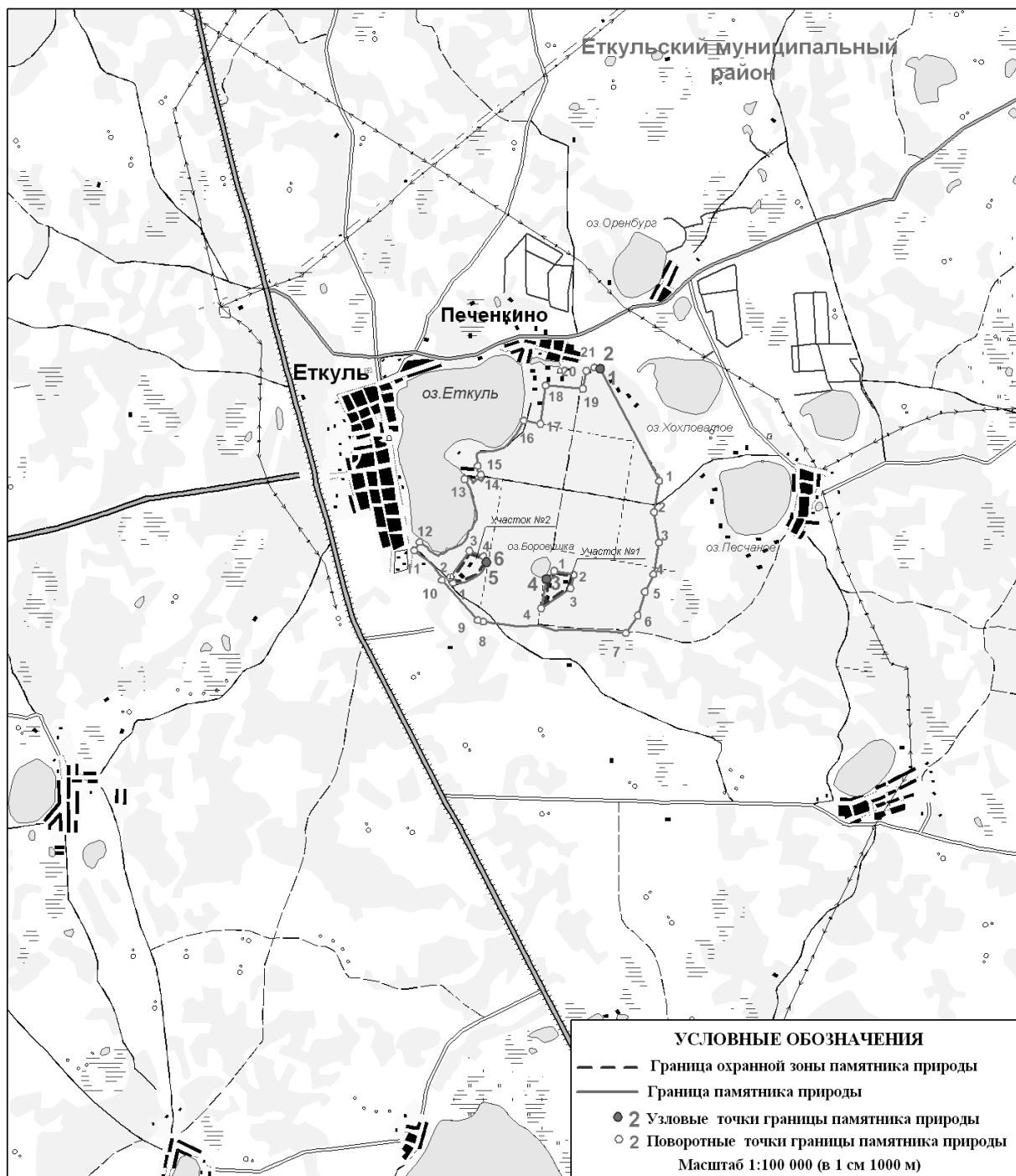
21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

71

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Памятник природы Еткульский бор



Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

21.03.02.2021.174 ПЗ ВКР

Лист

72