

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономическая теория, региональная экономика, государственное и муниципальное управление»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н., профессор

_____/ В.С. Антонюк /

«__» _____ 2021 г.

Совершенствование управления земельными ресурсами территории
(на примере Челябинской области)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.03.04.2021.192.ВКР

Руководитель, к.э.н., доц. каф. ЭТГМУ

_____/ А. Ж. Телюбаева /

«_17_» _____ июня _____ 2021 г.

Автор

студент группы ЭУЗ – 576

_____/ Е.В. Волоковая /

«_17_» _____ июня _____ 2021 г.

Нормоконтролер, к.э.н., доц. каф. ЭТГМУ

_____/ М.В. Никифорова /

«_17_» _____ июня _____ 2021 г.

Челябинск 2021

АННОТАЦИЯ

Волоковая Е.В. Совершенствование управления земельными ресурсами территории (на примере Челябинской области). – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУЗ – 576, 85 с., 12 ил., 14 табл., библиогр. список – 32 наим., 16 л. плакатов ф. А4

Объектом дипломной работы являются механизмы управления земельными ресурсами региона.

Цель дипломной работы – поиск и обоснование путей дальнейшего развития земельных отношений, обеспечивающих совершенствование управления земельными ресурсами в рыночных условиях.

В дипломном проекте выявлена сущность управления земельными ресурсами, проанализирован уровень развития земельных ресурсов по Челябинской области, проведен анализ оценки эффективности управления земельными ресурсами в Челябинской области, разработаны рекомендации по направлению совершенствования управления земельными ресурсами в Челябинской области, определен экономический эффект от внедрения этих рекомендаций.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ.....	11
1.1 Содержание понятия «земельные ресурсы территории».....	11
1.2 Модели управления земельными ресурсами.....	15
1.3 Методика оценки эффективности управления земельными ресурсами региона.....	24
2 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	36
2.1 Состояние земельных ресурсов в Челябинской области.....	36
2.2 Оценка эффективности управления земельными ресурсами в Челябинской области.....	65
3 РЕКОМЕНДАЦИИ / МОДЕЛЬ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	73
3.1 Направления совершенствования управления земельными ресурсами в Челябинской области.....	73
3.2 Эффективность от предложенных рекомендаций по совершенствованию управления земельными ресурсами в Челябинской области.....	75
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	80
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	82

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования: земля считается основой существования и жизнедеятельности человека. Главный метод производства в сельском хозяйстве — земля, и от результативного её применения практически во всём зависит благополучие общества. Одна из главных назначений земли — обеспечить необходимость населения в сельскохозяйственных продуктах и перерабатывающей индустрии [19, с. 704].

В Российской Федерации, а также в целом ряде стран, в течении последних лет происходит неутешительный процесс — аграрные земли выходят из оборота. Прослеживается понижение плодородия почв, урожайности сельскохозяйственных культур. Питательные элементы, входящие в состав земли, не возмещаются количеством вносимых органических и минеральных удобрений. Ежегодно площадь полностью нарушенных земель в России увеличивается примерно на 100 тыс. га, из них рекультивируется менее 20 %.

Предпосылкой сложившейся ситуации является нерешенность земельного вопроса, вопросов регулирования земельных отношений, увеличения эффективности использования земли. В событиях, происходящих в России было несколько аграрных реформ. Их целенаправленностью было решение указанных проблем, но ни одна из них не достигла главного появления на земле хозяина, собственника, который использовал бы землю рационально и совершенствовал управление [24, с. 178].

Россия имеет достаточное количество запасов земельных ресурсов — основой национального богатства государства. В критериях земельного кризиса, выразившегося в резком спаде производства и обнищании сельского населения, вопросы сохранения продуктивности земельных ресурсов и оптимального их использования получают особую значимость. Земельная реформа, проводимая в процессе общеэкономических реформ, не обеспечила соответствующего решения этих вопросов и привела по факту к деградации, понижению продуктивности

земельных ресурсов, а в следующем, к разрушению потенциала сельскохозяйственных предприятий. Преобразования экономической системы России, направленные на создание рыночной экономики, не сопровождались в важнейшей ее составляющей сельском хозяйстве — созданием экономических, организационно-правовых, социальных основ новых земельных отношений, призванных обеспечить сохранность и совершенствование управления земельными ресурсами[21, с. 7].

В ходе выполнения дипломной работы, проведено исследование, которое нацелено на разработку обоснованных рекомендаций по совершенствованию управления земельными ресурсами в сегодняшней экономической ситуации.

Недостаточная проработка проблемы в условиях рыночной экономики даёт предпосылку изучить необходимость по повышению эффективности управления земельными ресурсами. Большее значение имеет проблема совершенствования нормативно-правовой базы и государственного регулирования земельных отношений.

Актуальность совершенствовать управление земельными ресурсами на территории и недостаточная изученность данных аспектов предопределили выбор темы дипломной работы, обосновали ее структуру, цель и задачи исследования.

Целью дипломной работы является поиск и обоснование путей дальнейшего развития земельных отношений, обеспечивающих совершенствование управления земельными ресурсами в рыночных условиях.

В соответствии с целью в работе поставлены следующие задачи:

–изучить и определить структуру, условия, инструменты и факторы развития государственного регулирования управления земельными ресурсами Челябинской области;

– проанализировать уровень развития земельных ресурсов по Челябинской области;

– определить основные направления совершенствования управления земельными ресурсами в условиях рыночной экономики.

Объектом исследования являются земельный фонд Челябинской области.

Предметом исследования является механизмы управления земельными ресурсами региона.

Структура работы: выпускная квалификационная работа состоит из введения, трёх глав, включающих в себя параграфы, заключения и библиографического списка.

1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Содержание понятия «земельные ресурсы территории»

Земля является одним из элементов окружающей среды и наиболее важным природным ресурсом для удовлетворения различных потребностей, таких как доступ к сельскому хозяйству, жилью, производственным объектам и другим природным объектам. Используется людьми на протяжении всей истории. По масштабу территории Российская территория является однозначным лидером с лидирующим в мире земельным фондом в 179,8 млн. Га.

Земля применяется для различных целей. Более половины всей земли занято лесами, что составляет 146,3 млн. Га, или 62% земель в Российской Федерации, и только 8,9% или 190,3 млн. Га используется для обрабатываемых земель. Эта разница в основном связана с климатическими условиями страны и географическим положением. По той же причине земля неравномерно развита.

Состав земельного фонда распределяется по категориям и является важнейшей формой организации их использования. Руководствуется на основании установления доминирующих факторов производительных возможностей и разделения территории. Для каждого земельного участка обозначается категория, которая устанавливает в отношении него правовой режим хозяйственного использования, охраны, его цели и задачи.

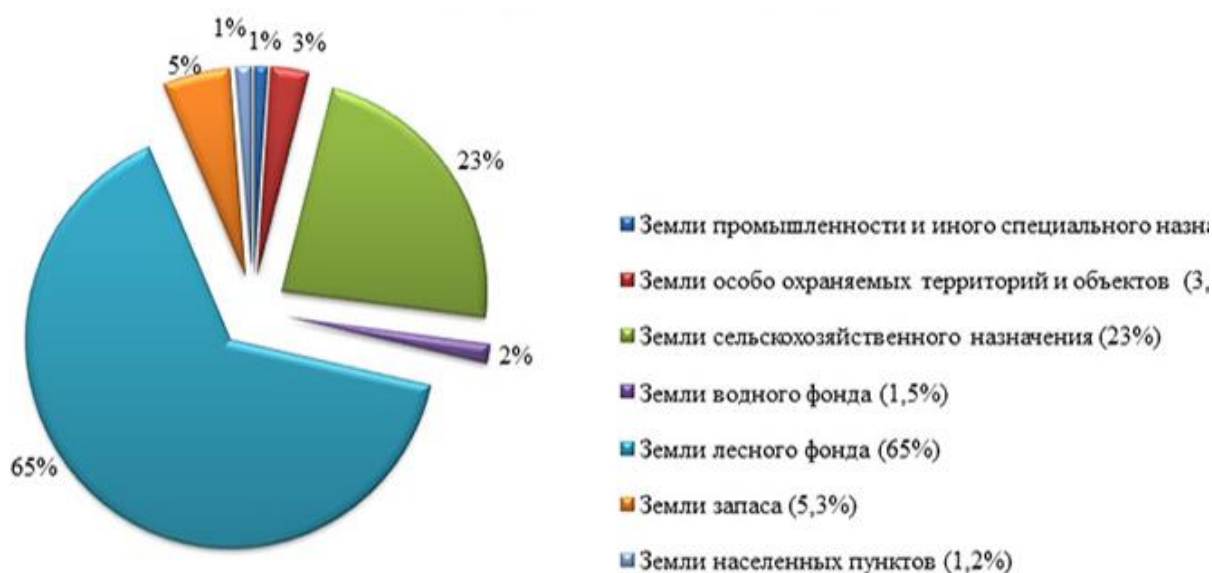


Рисунок 1.1 – Структура земельного фонда РФ

Земельным Кодексом РФ определены 7 категорий, в которые входят земли:

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

Система управления земельными ресурсами – это совокупность органов государственного и муниципального управления, которые организуют и осуществляющих землеустройство, планирование территорий, градостроительное разделение, ведение кадастров недвижимого имущества, мониторинг земельных ресурсов, контроль их использования и охраны.

Характеристиками земельных ресурсов, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, являются:

- назначение целевого показателя определяется федеральным и региональным законодательством;
- право на распоряжение землей устанавливают органы государственной власти субъектов Федерации;
- право собственника земель имеет такую же юридическую силу с правом регулирования и контроля за использованием всех категорий земельного фонда в территориальных границах субъекта РФ;
- земельные ресурсы в собственности субъекта РФ закрепляют за унитарными государственными предприятиями;
- присвоение части земельной ренты осуществляют через арендную плату и земельный налог;

Предмет земельных ресурсов в субъектах РФ устанавливается как обеспечение и создание деятельности системы земельных отношений и землепользования в регионе, при которой поступает наибольшее количество денежных средств в региональный бюджет.

Результат достигается в формировании управления земельной собственностью, решая следующие задачи:

- защита интересов общества и безопасности государства и региона;
- обеспечение сохранности, рационального использования государственных земель;
- повышение доходности объектов земельной собственности;
- улучшение экономического и экологического состояния объектов недвижимости, повышение их рыночной стоимости;
- оптимизация производственных издержек на содержание объектов земельной собственности региона;

- обеспечение государственных интересов в процессе разработки и реализации комплексных программ управления земельными ресурсами страны, субъектов РФ и муниципальных образований;
- решение социальных проблем, связанных с использованием государственной и муниципальной земельной собственности;
- развитие инфраструктуры;
- формирование системы налогообложения земель и повышение налоговых поступлений в региональный бюджет;
- формирование эффективных хозяйствующих субъектов земельных отношений и создание базисных условий для привлечения инвестиций с обеспечением юридических гарантий инвесторов правами на землю;
- создание и укрепление системы государственных гарантий прав граждан на землю[25].

Системы управления земельными ресурсами в регионах могут иметь различия, связанные с их историческими, социальными и экономическими особенностями (рисунок 1.2).



Рисунок 1.2 – Факторы, оказывающие влияние на систему управления земельными ресурсами региона

Рационализация государственной земельной политики на региональном уровне выполняется при следующих главных принципах её формирования: целенаправленность, интегрируемость в федеральную правовую и экономическую политику, системность, последовательность, научно-экономическая обоснованность, практическая реалистичность.

Для получения результатов в земельной политике на региональном уровне необходимо разграничение земель по уровням принадлежности, гарантирующее соблюдение интересов Российской Федерации, субъекта РФ и муниципальных образований. Кроме того, в вопросах владения, использования и распоряжения земельными ресурсами в регионе упорядочить компетенции и прагматичное разграничение полномочий. Изменения в структуре и функциональное усиление региональной системы управления земельными ресурсами позволит создать единую автоматизированную систему государственного землеустройства, земельного кадастра и мониторинга; совершенствование методов и форм земельного контроля.

1.2 Модели управления земельными ресурсами

На сегодняшний день земля перестала быть только пространственным базисом и средством жизнедеятельности людей, она стала объектом рыночных отношений. Эти отношения требуют от государства, его регионов и муниципальных образований улучшения системы управления земельными ресурсами совершенствуя методики, создавая предпосылки для дальнейшего развития страны [18, с.6].

Изучая принципы, методы и средства направленные на субъекты прав на земельные участки, можно понять, что осуществляется управление земельными ресурсами. Выделяются управляющая и управляемая системы с наличием определенного вида связей: прямых и обратных, директивных, стимулирующих, регулирующих. Включаются назначенные организационно-структурные

установки управления, способствующие распределить функции управления между различными органами управления (по горизонтали и вертикали), а также между субъектами с различными экономическими формами хозяйствования (рисунок 1.3).

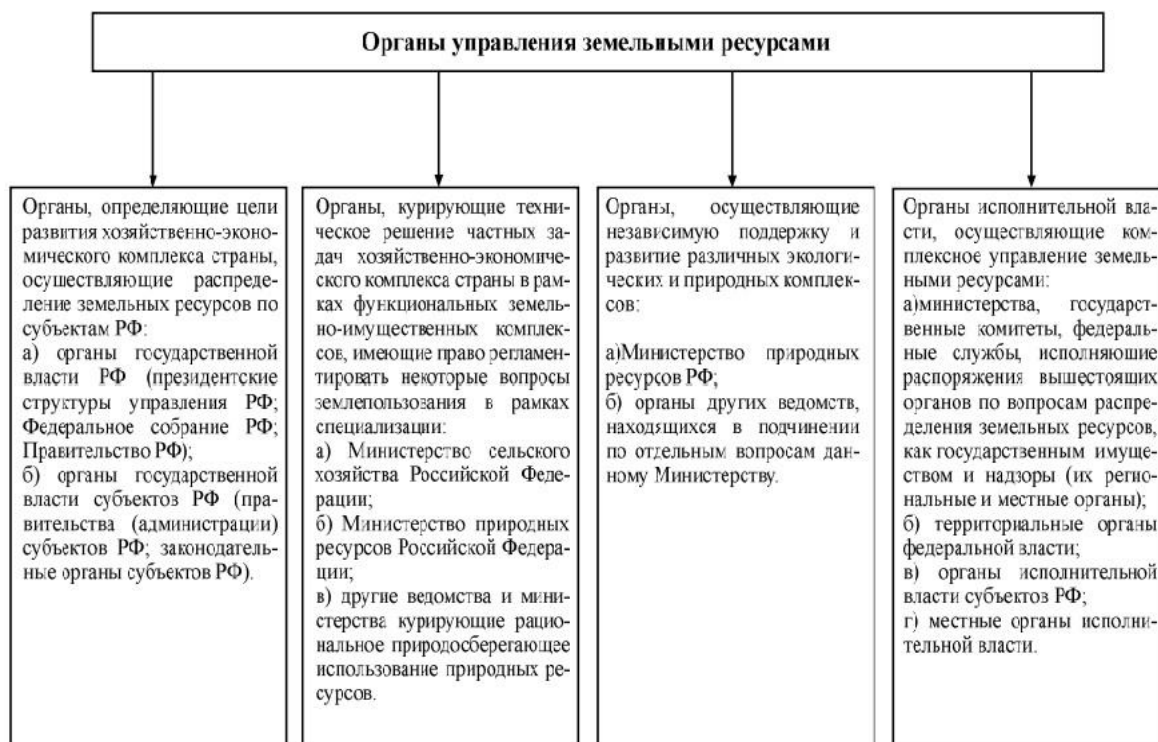


Рисунок 1.3 – Организационная структура системы управления земельными ресурсами

Главный вышестоящий орган организует действия нижестоящих, а каждый иерархический орган управления содержит все функции организации субъекта управления. Вышестоящий орган координирует организацию субъектов управления на нижестоящих уровнях, исходя из принятых для обозначенного административно-территориального образования критериев эффективности рационального использования земель. Что позволяет учесть важные условия для краткосрочного выполнения федерального законодательства и приведение в надлежащий уровень организации управляющей и управляемой систем.

Например, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Она осуществляет свои полномочия как непосредственно, так и через свои территориальные управления субъектов Российской Федерации, имеющие свои подразделения в районах и городах.

Управление земельными ресурсами регионов на землях различных категорий и целевого назначения имеет ряд особенностей. Первая особенность государственного управления земельными ресурсами в регионах – организация рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. Следующая особенность управления земельными ресурсами субъектов РФ – отсутствие реального разделения государственной собственности на федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации. В результате часто происходит подмена (или перекрытие) управленческих функций. Также особенностью управления земельными ресурсами субъектов Российской Федерации является введенная законодательством частная собственность на землю и действовавший рынок земли, даже была разрешена купля-продажа сельскохозяйственных земель. А на уровне Российской Федерации Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ был принят Государственной Думой РФ только в июле 2002 г.[14].

Важнейшая задача государственной земельной политики в *регионах* – создание социальных гарантий для субъектов земельных отношений, защита их прав и интересов, ликвидация возможных негативных издержек процесса трансформации землепользования в субъектах Российской Федерации, что также является особенностью в сфере управления земельными ресурсами. Первоочередные меры влияющие на эффективность следующие:

- увеличение поступления земельных налогов от эксплуатации и предоставления в аренду;
- формирование оптимальных законодательных критерий для обеспечения граждан земельными участками, необходимыми для удовлетворения актуальных потребностей и хозяйствования, с установлением порядка передачи земель под

ИЖС, садоводство и дачное строительство, дифференцированного подхода при установлении льгот по цене предоставляемых земель;

– снижение загрязнения и реабилитация почв;

– увеличение числа рабочих мест при организации и расширении производства в различных отраслях хозяйственного комплекса;

– вовлечение широких слоев населения в процесс регулирования земельных отношений, обеспечения рационального и эффективного использования земель, что требует определения механизмов участия граждан в реализации общественного и производственного земельного контроля.

Функциями земельных ресурсов субъектов РФ определены основные направления управленческой деятельности в сфере охраны и использования земельного фонда Российской Федерации.



Рисунок 1.4 – Функции управления земельными ресурсами

Данные функции предполагают использование земельных ресурсов в соответствии со стратегическими целями социально-экономического и

экологического развития региона, когда земля рассматривается в качестве ценнейшего природного ресурса, использование которого требует ее сохранения и восстановления для использования будущими поколениями.

Но земельную реформу нужно изменить, т.к. земля не используется полноценно и не приносит тех благ, которые необходимы.

Кадастровый состав является негодным и имеет ненадлежащее состояние, а, следовательно, не выполняет свою главную функцию, защиту земли. Основным предложением является создание одного мегарегулятора, полное изменение и реорганизация кадастровой системы и увеличение прав в субъектах РФ [28].

Ситуация с сельскохозяйственными землями, которые имеют стратегическое значение является тоже довольно плачевной. Такая земля сохраняется в руках одного собственника и не работает здоровая конкуренция.

Кроме того, земля эксплуатируется людьми, которые не заинтересованы в развитии сельскохозяйственного бизнеса.

Это влечет за собой нарушение имущественных интересов владельцев других участков, а также чрезмерную нагрузку на инфраструктуру и необоснованное увеличение цен на сельскохозяйственную продукцию.

Нынешняя ситуация значительно ущемляет права и интересы, как государства, так и его граждан.

Бюджетные поступления в казну очень малы и требуют увеличения, а, следовательно, пополнения казны. Попытки стабилизации кадастрового реестра осуществлялись, но не увенчались успехом. Что и говорить, до сих пор права на государственную землю являются не разграниченными.

Сама процедура перераспределения земельных участков между собственниками, государством и федеральными участниками является довольно дорогой и не подъемной для простого гражданина.

Существует огромное неравенство. Обычные фермеры не могут сформировать землепользование со своими нуждами, а огромные холдинги используют землю не по назначению.

Помимо того, планируется введение гарантий возмещения убытков тем землевладельцам, чьи данные были неверно внесены в кадастровый реестр и это повлекло нарушение их законных прав и интересов.

Но Земельная реформа 2019 года привела к совершенствованию учетно-регистрационной системы, объединению данных и созданию единой базы.

Для этого было проведено множество кадастровых работ за счет государственного бюджета.

Для того, чтобы взимание земельного налога проводилось полноценно, полномочия будут делегированы регионами, и они будут заинтересованы в поддержании актуального состояния системы.

Также планируется обеспечить более эффективную фиксацию существующих границ земельных участков за счет внесения соответствующих корректировок в действующий государственный кадастр.

Начиная с 1 января 2018 года, действует запрет на какое-либо распоряжение земельными участками, если по данной территории не была проведена процедура определения месторасположения границ.

Собственники земельных участков, которые не будут своевременно проводить процедуру межевания земельных участков, потеряют возможность заниматься дарением или продажей своих участков.

После того, как будет проведена стандартная процедура межевания, владельцу земельного участка будет предоставлена соответствующая кадастровая выписка.

Ожидаемый результат Земельной реформы 2019 года – это не только наполнение бюджета (во-первых благодаря увеличению количества налогоплательщиков, во-вторых благодаря штрафным санкциям), а и искоренение практики содержания нелегальных участков и возведения строений без надлежащего документального оформления. Также после проведения работ будут устранены все имеющиеся места ошибки и при необходимости уточнены границы земельных участков.

Рассмотрев годовой отчёт об эффективности реализации в 2019 году государственной программы Челябинской области «Управление государственным имуществом, земельными и природными ресурсами Челябинской области»[2], можно сделать вывод:

1. Программой предусмотрена реализация 4 подпрограмм («Организация работ по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах объектов кадастрового учета»; «Совершенствование системы управления государственной собственностью и природными ресурсами Челябинской области»; «Совершенствование системы управления государственными унитарными предприятиями и хозяйственными обществами с участием Челябинской области»; «Повышение эффективности деятельности Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области»).

2. Из 37 запланированных мероприятий:

- 29 выполнены в полном объеме;
- 8 мероприятий выполнены частично.

3. Освоено 98,4% от запланированных средств.

4. Из 33 запланированных целевых показателей(индикаторов):

- 20 выполнены в полном объеме
- 13 показателей не достигнуты (в том числе 5 – конечного результата, 8 – непосредственного).

5. Эффективность реализации Программы составила 0,854 и оценивается в соответствии с Порядком проведения оценки как «средняя».

Дальнейшая реализация мероприятий, направленных на совершенствование механизмов управления и приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, осуществляется в рамках ведомственной целевой программы «Управление государственным имуществом и земельными ресурсами Челябинской области».

Также по данным Управления Росреестра на территории Челябинской области действовали следующие государственные программы:

Федеральная целевая программа "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)"

Сведения о выполнении задач Программы:

– Обеспечено объединение единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) в единый государственный информационный ресурс (далее – ФГИС ЕГРН).

По оценке Росреестра, по итогам реализации Программы из 13 целевых показателей и индикаторов эффективности реализации Программы плановые значения достигнуты в полном объеме по 12 показателям, при этом по 4 позициям со значительным превышением по сравнению с установленными значениями. По 1 показателю наблюдается незначительное отклонение (0,1 процентного пункта) от планового значения.

В качестве общественно значимых результатов, имеющих конкретно выраженное значение, целесообразно выделить следующее:

– сокращение срока осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

–увеличение доли услуг в области государственной регистрации прав и кадастрового учета, оказываемых через сеть «Интернет»;

–увеличение доли лиц, положительно оценивающих качество работы регистрационных органов.

Вместе с тем следует отметить, что не менее 30% земельных участков, в отношении которых проводились кадастровые работы в целях их последующего вовлечения в хозяйственный оборот, впоследствии были предоставлены организациям и учреждениям на видах права, не предусматривающих получение арендной платы. Кроме того, земельные участки, в отношении которых кадастровые работы были проведены в 2020 году, еще не предоставлены в аренду, и доходы предполагается получать в течение 2021 и последующих годов.

«Обеспечение доступным и комфортным жильём граждан Российской Федерации» в Челябинской области на 2014-2020 годы (далее именуется – Федеральная целевая программа)

Сведения о выполнении задач Программы:

– обеспечение условий для развития массового строительства жилья эконом-класса;

– повышение уровня обеспеченности и доступности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;

– повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения;

– упрощение порядка предоставления земель под малоэтажное жилищное строительство и индивидуальное жилищное строительство, в том числе жилищно-строительным кооперативам;

– обеспечение земельных участков инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами;

– вовлечение в оборот земельных участков в целях строительства жилья эконом-класса.

Целевые индикаторы и показатели:

– улучшение жилищных условий граждан Челябинской области (рост обеспеченности жильем);

– снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке;

– снижение коэффициента доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек).

Результаты реализации программы:

– достижение средней обеспеченности общей площадью жилья на уровне 29,73 кв. метра к 2020 году;

–снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к уровню 2012 6 года) на 20 процентов к 2020 году;

–ввод в 2014-2020 годах в эксплуатацию 19,987 млн. кв. метров жилья, в том числе 1,09 кв. метра жилья на человека в год к 2020 году;

– увеличение количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов до 94 тыс. штук к 2020 году.

1.3 Методика оценки эффективности управления земельными ресурсами региона

Управленческие процессы в отношении земельных ресурсов – это непростая структура правоотношений, опосредующая управленческое воздействие на земельные ресурсы со стороны органов публичного управления федерального, регионального и местного уровней и населения.

Отметим, что публично-правовое управление землей исполняется органами публичного управления общей и специальной компетенции. Такое управление реализуется профильными министерствами, службами, отделами в отношении подведомственных им организаций, в пользовании или распоряжении которых находятся земельные участки. Соответственно, в рассматриваемом случае управление происходит не по территориальному, а по ведомственному принципу[22,с.79-82].

Публично-правое управление землей на уровне субъектов реализуется органами местной власти в рамках, определенных специальным законом. Внутрихозяйственная управленческая деятельность реализуется непосредственно правообладателями земельных участков.

Важно подчеркнуть, что главная задача управленческой деятельности в отношении земельных участков – это удовлетворение интересов

соответствующей территории за счет использования и распоряжения землей как объектом, характеризующимся высокой ценностью, при соблюдении требований экологической безопасности.

Названная цель определяет задачи, принципы и направления публичного управления земельными ресурсами региона.

Итак, эффективное управление земельными ресурсами региона предполагает также соблюдение таких условий, как:

- рациональность в использовании земельных ресурсов;
- реализация охранных мероприятий в отношении земельных ресурсов.

Названные условия предполагают использование земельных ресурсов в соответствии со стратегическими целями социально-экономического и экологического развития территории субъекта РФ, когда земля рассматривается в качестве ценнейшего природного ресурса, использование которого требует ее сохранения и восстановления для использования будущими поколениями.

Необходимо отметить, что регионы, как и публично-правовые образования других уровней, выступают в правоотношениях по управлению муниципальными земельными ресурсами в двух ипостасях:

- как управомоченная сторона (властный субъект), которая определяет положения и алгоритмы управленческого воздействия на правообладателей земельных ресурсов, обеспечивает исполнение установленных требований правообладателями земельных ресурсов, в том числе экологических требований, уплаты налогов и иных взносов и пр.;

- как обязанная сторона – правообладатель земельных ресурсов, который функционирует наравне с другими субъектами в гражданских правоотношениях[18].

Регион, как правообладатель решает специфические задачи, в отличие от частных субъектов, извлечение дохода при использовании земельных ресурсов – не первоочередная задача, прежде всего, использование должно удовлетворять

интересы местного населения, решать социально-экономические и экологические проблемы.

Местное публичное управление землями должно решать следующие задачи:

– обеспечение роста поступлений, как налогового, так и неналогового характера, в бюджет муниципального образования посредством вовлечения в гражданские правоотношения неиспользуемые земли;

– разработка и применение оптимальных показателей эксплуатации и содержания земли;

– рационализация структуры земли;

– выстраивание эффективной инфраструктуры управления региональными земельными ресурсами;

– повышение эффективности контрольных процедур, реализуемых местными органами публичного управления, в отношении соблюдения условий передачи и использования земельных участков и пр.

Важным условием нормального развития и функционирования рыночных земельных отношений является комплексная оценка земельного потенциала. Для экономической оценки земельных ресурсов используются следующие методы:

1. Цель использования или способ размещения. Этот метод принят на незастроенных землях и определяется стоимостью будущего использования.

2. Рыночный путь. Земля оценивается по рыночной стоимости. Используется в странах, где развит земельный рынок, начальная цена участка может быть определена с использованием данных аренды.

3. Дорогой подход. На основании учета затрат, связанных с улучшением земель.

Преимущество этого метода заключается в рассмотрении экологически чистых районов для использования сельскохозяйственных земель.

4. Эффективный метод. Это для оценки возможного количества продукта, полученного от земли на основе средней рыночной цены. Это один из самых простых методов оценки.

5. Как капитализировать доход. Это основано на определении суммы ожидаемой прибыли, включая доход от аренды и ее капитализацию.

Земельные ресурсы оцениваются на основе применения системы оценочных показателей: включая годовую дифференциальную арендную плату, показатели возмещения затрат и показатели продуктивности земли. Экономическая оценка землепользования на ежегодной основе представляет собой денежное представление экологических и экономических последствий для страны (рентный доход), которые эти земли принесли во время эксплуатации.

Денежное представление рационального экономического эффекта определяется разницей между оценкой сельскохозяйственной продукции (производительностью) по кадастровой цене (конечная стоимость) и индивидуальными затратами на снижение этого производства. В то же время используются нормативные (базовые) значения продуктивности и стоимости основных культур, связанные с качеством земли и применяемыми методами сельскохозяйственного производства.

Уровень нормативного значения производительности труда и требуемые для этого затраты определяются на основе методов математической статистики и использования перспективных технических карт. Возмещение затрат при экономической оценке сельхозугодий рассчитывается как отношение цены земли полученного продукта к текущей стоимости производства на оцениваемой земле.

Земельные ресурсы используются не только в сельском хозяйстве, но и в других отраслях, включая горнодобывающую, в качестве основы для строительства зданий и сооружений, строительства дорог и добычи полезных ископаемых. Во многих случаях использование земли для этих целей дает гораздо более высокую дифференциальную ренту, чем сельское хозяйство. В этом случае экономическая оценка земли может быть определена по следующей формуле:

$$R_1 = (P - Z_1) Q_1, \quad (1)$$

где P – цена получаемой продукции (природного сырья);

Z_1 – индивидуальные издержки производителя – природопользователя;

Q1 – объем производства продукции (природного сырья).

Электронный нормативный коэффициент эффективности, при экономической оценке лесных ресурсов необходимо исходить из этих двойных экономических ценностей. Стоимость леса определяется в первую очередь его ролью в качестве источника древесины и побочных продуктов лесопользования, а во-вторых, их функцией защиты окружающей среды. В настоящее время лесные ресурсы оцениваются в форме арендной платы или платы за лес, и государство должно получить компенсацию за управление лесами.

Однако, как известно, цена не способствует рациональному использованию природных ресурсов и связана с ориентацией на среднюю стоимость лесозаготовительных компаний. В этих условиях использование наихудших лесных площадей, где затраты на лесозаготовки превышают средние затраты, приведет к убыточной работе для компании, что приведет к отсутствию расчетной площади лесозаготовок в худших районах и наилучшей лесозаготовке. Сделано и нарушает нормальную работу лесного хозяйства. В то же время при таком подходе оперативная оценка проводится только для запаса древесины, а не для всех элементов лесной биогеографии, которые считаются единым объектом природопользования (площадь, занимаемая лесом).

В то же время принцип максимизации общей арендной платы за лесопользование является основой для определения эксплуатационной стоимости лесных угодий. Одновременно с установлением его значения определяется кадастровый возраст и максимальная эксплуатационная ценность. Оценка природоохранной ценности лесов находится на стадии теоретического развития. Одно практическое решение этой проблемы основано на установлении критериев (критериев дисконтирования), чтобы обеспечить различные затраты и выгоды для лесного хозяйства на основе социальных и экологических требований использования лесов[26].

Очень низкие стандарты для обеспечения затрат и выгод в разное время указывают на то, что некоторые из лесных товаров (лесные экологические

выгоды) не получают никакой денежной стоимости, но практически бесплатны для использования компанией. При оценке водных ресурсов вы также можете приступить к аренде. Возникновение дифференциальной ренты здесь связано, с одной стороны, с ограниченными водными ресурсами, а с другой — с определенной степенью водной монополии как одного из средств управления экономикой.

Оценка арендной платы за землю

Взаимосвязь между ценообразованием и распределением доходов от использования земли, ее минеральных ресурсов и недвижимости называется арендной платой. В узком смысле, экономическая рента означает цену земли, которую арендаторы платят владельцам за возможность продуктивного использования земли и получения прибыли. Арендная плата является частью этой прибыли и выплачивается в выгодном для землевладельца распределении.

Право собственности на землю с недвижимостью в виде природных ресурсов и построенных структур является чистым, т.е. Абсолютно, аренда, рентный доход. Во многих случаях земля включает арендную плату, если арендована для хозяйственного использования, на котором было построено здание. Аренда действует как самостоятельный способ оплаты, и используется только недвижимость. На рынке зданий, зданий и других производств, земли, ее ресурсов и факторов недвижимости товары включены во многие сферы бизнеса как ресурс, который невозможно заменить.

Они приносят экономическую ренту, потому что рыночные предложения либо неэластичны, либо недостаточно эластичны. С точки зрения относительно неэластичного предложения земли, ее ресурсов и недвижимости как элемента производства рыночный спрос является наиболее важным условием ценообразования. Для предпринимателей факторы, связанные со спросом на землю и производством, должны соответствовать размеру предельного продукта, получаемого в денежной форме.

Наклон кривой спроса означает постепенное снижение доходов, которое может быть компенсировано улучшением землепользования, использованием передовых технологий и использованием аналогичных факторов производства. Доходы и предложение на рынке не эластичны. Это рассчитывается как превышение дохода над затратами предпринимателя. Элемент «Земля» может принадлежать владельцу, который будет заниматься бизнесом самостоятельно или будет временно использоваться на основе кредита. Эта разница зафиксирована в понятии «рента». Это больше, чем земельная рента по структуре, зданию и сумме процентов на право пользования землей.

Владельцы земельного фактора осуществляют свое право на доход либо в качестве части арендной платы, полученной от арендатора, либо напрямую по рыночным ценам, если они ведут бизнес самостоятельно. Кроме того, аренда идет к нему двумя способами. Абсолютная рента — дополнительный доход для землевладельца, который взимается с любого земельного участка, независимо от качества земли или местоположения.

Абсолютная рента выражает неупругую природу предложения земли на рынке. Разница (Разница) Рента-Дополнительный доход, генерируемый разницей между природной и экономической экономической средой. Земельная дифференциальная рента (разница) как монополия как хозяйствующий субъект (никто не может ничего с этим поделать, пока производитель обрабатывает землю).

Рентная оценка земельных ресурсов

Самый высокий в зависимости от рождаемости и местоположения. Когда защитник возникает в результате деятельности в регионе среднего размера, принято называть его защитником I, а когда это происходит в результате дополнительных инвестиций в землю, его улучшение качества называется защитником II.

Этот тип различий может возникнуть где угодно, в том числе и в худшем случае. Кроме того, он предоставляется арендатору, а не землевладельцу, в

течение срока аренды. Умеренно плодородная земля с хлебом дает людям гораздо больше пищи, чем лучшее пастбище такого же размера.

Требуется гораздо больше затрат труда, чтобы справиться с этим, но избыток, остающийся после вычитания семян и после оплаты всего потребленного труда, также является существенным. Кроме того, с преобладанием сельского хозяйства уже не хватает необрабатываемых земель для удовлетворения существующего спроса на мясо. Большая часть обрабатываемой земли должна быть использована для разведения скота.

Следовательно, его цена должна быть достаточной для ухода за домашним скотом, а также для оплаты аренды и получения прибыли, которую землевладельцы и фермеры могут получить, если эта земля будет занята. Крупный рогатый скот, выращенный в большинстве необрабатываемых пустошей, продается на этом рынке по тому же весу и качеству, выращиваемый на самых обрабатываемых землях. Такие владельцы пустошей используют это, чтобы увеличить арендную плату со своей земли в соответствии с ценой этой коровы.

Таким образом, по мере развития сельского хозяйства рента и прибыль от незастроенных пастбищ частично определяются рентой и прибылью от улучшенных пастбищ. Аренда и прибыль от производства хлеба. Хлеб — это зерно, которое растет с каждым годом. Мясо — продукт, для созревания которого требуется 4 или 5 лет. Поэтому количество продовольствия, произведенного на одном акре земли, намного меньше, чем на других землях, поэтому этот дефицит необходимо компенсировать высокой ценой.

Если эта компенсация превышает требуемый размер, больше земли превращается в пастбище, и, наоборот, если этот размер не достигается, часть пастбища превращается в пахотную землю. Однако следует отметить, что это равноценная рента и прибыль от земли под пастбищем и хлебом. Вы. От земли, где прямые продукты служат пищей для скота, и от земли, где прямые продукты

служат пищей для людей, это наблюдается только для большинства обрабатываемых земель в огромной стране.

Из-за наличия особых региональных условий ситуация совершенно иная, а рента и прибыль от земли под пастбищем намного выше, чем рента и прибыль от выращивания хлеба. Поэтому вблизи крупных городов спрос на конское молоко и сено часто выше, чем то, что называется естественным соотношением хлеба и сена, в дополнение к высоким ценам на мясо. Очевидно, что эти местные преимущества не могут распространяться далеко от города. Площадь, занимаемая кормовыми культурами и землей, оценивается по очень традиционным стандартам.

Продуктивность травы определяется оценками земли и условно с учетом затрат на основе 20% статистически ненадежных показателей затрат на сенокос. Единица подачи равна 0, что противоречит истинной экономической логике кормов, продаваемых через низкооплачиваемые, низко-прибыльные продукты животноводства. Высокие оценки кормов не согласуются с условным определением их низкой стоимости и уровня затрат на пастбища.

В Российской Федерации в среднем на пахотные земли приходится 60% сельскохозяйственных угодий. Зерновой рынок составляет 55%. Это означает, что 33% обрабатываемых земель и 20% сельскохозяйственных угодий состоят из товарного зерна. В результате фактически предоставляется только 20% сельскохозяйственных угодий. И только местная цена на зерно соответствует средней цене натурального хозяйства[23,с.68].

В соответствии с методическими рекомендациями, базовое среднее значение целевого норматива общего производства Российской Федерации (Район оценки земель) различается по объекту кадастровой оценки, пропорциональному среднему баллу рождения, определенному на основе оценки почвы. В зависимости от выбора, рекомендуются два метода оценки — по сорту или группе почв. Согласно методологии, сельскохозяйственные угодья оцениваются как

производственный ресурс, независимо от конкретного использования пахотных земель или пастбищ.

Реализация кадастровой оценки выявляет чрезмерные различия между показателем арендной платы и кадастровой стоимостью, подлежащей оценке.

Одна из причин — неадекватная дифференциация основных критериев стоимости урожая как фактора затрат, связанных с очисткой, транспортировкой и отделкой продукта. В современную эпоху Земля не потеряла своего предназначения в условиях научно-технического прогресса. Наука и производство, которые преуспели в развитии природы, еще не нашли замену Земле. Кроме того, в последние годы появилось понимание ценности земли как неотъемлемой части единого мира природы, который участвует в поддержании экологического баланса, необходимого для выживания человека.

Изучая в дальнейшем состав земельного фонда Челябинской области и проводя анализ показателей развития земельных ресурсов, необходимо описать алгоритм исследования.

Задачи анализа использования земельных ресурсов:

1. Изучение состава и структуры земельного фонда.
2. Установление нарушений в землепользовании и выявление резервов расширения и улучшения сельскохозяйственных угодий;
3. Оценка эффективности использования земель и разработка мероприятий, направленных на ее повышение.

Анализ использования земельных ресурсов осуществляется на основании документов по учету земли. К ним относятся:

«Государственный земельный кадастр». Он представляет собой систему необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, категориям земель, а также о качественной характеристике и ценности земельных угодий.

В процессе проведения анализа были использованы следующие показатели:

- увеличение площади земельных ресурсов по категориям;

- количество населенных пунктов Челябинской области;
- доля территориальных зон
- доля земельных участков под объектами находящимися в государственной собственности.

Рациональное использование земельных ресурсов предполагает ведение их мониторинга. Мониторинг земель представляет из себя систему наблюдений за состоянием земельного фонда для своевременного выявления его изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Основными задачами мониторинга являются:

- 1) своевременное выявление изменений состояния земельного фонда, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

- 2) информационное обеспечение государственного земельного кадастра, контроль за использованием и охраной земель.

Также при анализе использования земельного фонда необходимо выявить возможности дальнейшего расширения площади и изучить изменения в размере земельных угодий. В процессе анализа нужно сравнивать фактические данные о размере угодий в текущем году с плановыми и данными прошлых лет. Это позволит определить изменения в размере общего земельного фонда, площади сельскохозяйственных земель в целом и по видам угодий.

Изучая изменения в размере земельных угодий, необходимо отметить, что они происходят не стихийно, а в результате выполнения плана мероприятий по улучшению использования земель.

В связи с изменением размеров земельных угодий, их трансформацией происходят существенные изменения в структуре земельного фонда, то есть доля одних видов угодий увеличивается, а других – уменьшается.

Определив изменения в структуре земельного фонда, необходимо изучить влияние данного фактора на объем производства продукции и другие

экономические показатели, для дальнейшего рационального использования земельных ресурсов и совершенствовать управление.

Выводы по разделу 1

В данном разделе, в ходе проведённой работы, выше сформированные выводы позволили решить одну из задач – изучить современную систему использования земель в субъектах (регионе) Российской Федерации.

Новый механизм эксплуатации земель имеет ряд существенных недостатков. Эти недостатки, в большинстве своём обусловлены тем, что при прогнозировании и планировании использования земель не учитывается ряд компонентов, влияющих на достоверность прогнозов и эффективность планируемых мер в сфере землепользования.

2 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Состояние земельных ресурсов в Челябинской области

Челябинская область образована 17 января 1934 года и по существующему административно-территориальному делению включает 43 административные единицы, 43 кадастровых района.

Земельный фонд области по состоянию на 1 января 2020 года составляет 8852,9 тыс. га и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подразделяется по целевому назначению на семь категорий земель[1].

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда Челябинской области площади земель сельскохозяйственного назначения – 5167,5 тыс. га (58,4%) и площади земель лесного фонда – 2782,1 тыс. га (31,4 %). Площадь земель населенных пунктов составляет 407,4 тыс. га (4,6 %), из них: 132,6 тыс. га (1,5 %) – сельские населенные пункты и 274,8 тыс. га (3,1 %) – городские населенные пункты (рисунок 2.1).

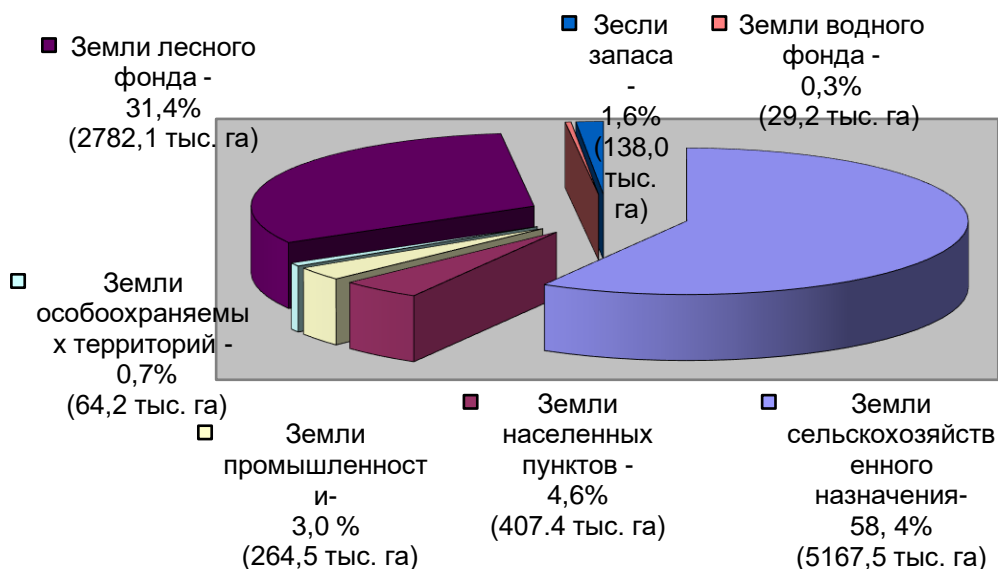


Рисунок 2.1– Структура земельного фонда Челябинской области по категориям земель на 1 января 2020 г.

В течение 2019 года на территории Челябинской области претерпели изменения следующие категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности и иного специального назначения, земли населенных пунктов и земли лесного фонда[22].

Перевод земельных участков из одной категории в другую осуществлялся в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»[31] и Законом Челябинской области от 13 апреля 2015 № 154-ЗО «О земельных отношениях»[32].

Изменение структуры земельного фонда Челябинской области по категориям земель за отчетный период отражено в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Распределение земельного фонда Челябинской области по категориям на 01.01.2020

Категория земель	Площадь, тыс. га				Удельный процент категории, %			
	На 1 января				На 1 января			
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020г.	2017г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Земли сельскохозяйственного назначения	5169,9	5168,8	5168,2	5167,5	58,4	58,4	58,4	58,4
Земли населенных пунктов	406,9	408	408	407,4	4,6	4,6	4,6	4,6
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	262,6	262,8	263,4	264,5	3,0	3,0	3,0	3,0
Земли особо охраняемых территорий и объектов	64,2	64,2	64,2	64,2	0,7	0,7	0,7	0,7
Земли лесного фонда	2782,1	2781,9	2781,9	2782,1	31,4	31,4	31,4	31,4

Окончание таблицы 2.1

Категория земель	Площадь, тыс. га.				Удельный процент категории, %			
	На 1 января				На 1 января			
	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.
Земли водного фонда	29,2	29,2	29,2	29,2	0,3	0,3	0,3	0,3
Земли запаса	138,0	138,0	138,0	138,0	1,6	1,6	1,6	1,6
Итого	8852,9	8852,9	8852,9	8852,9	100	100	100	100

1. Земли сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с п. 1 ст. 77 Земельного кодекса РФ[2] – землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

За 2019 год площадь земель сельскохозяйственного назначения в целом сократилась на 0,7 тыс. га и на отчетную дату составила 5167.5 тыс. га по причине перевода земель в иные категории:

- в земли промышленности и иного специального назначения— 0,7 тыс.га;
- в земли населенных пунктов — 0,2 тыс. га;

Вместе с тем в земли сельскохозяйственного назначения на основании Постановления Администрации Каслинского муниципального района Челябинской области из земель промышленности и иного специального назначения было переведено 0,2 тыс.га.

Согласно пункту 3 статьи 80 Земельного кодекса РФ[3] – использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 настоящего Кодекса в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

По состоянию на 1 января 2020 года площадь земель свободного фонда перераспределения составила 164,3 тыс. га.

Земли сельскохозяйственного назначения состоят из сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий (таблица 2.2).

Площадь сельскохозяйственных угодий в составе данной категории земель уменьшилась в 2019 году, по сравнению с предыдущим годом, на 0,3 тыс. га, в том числе: пашни – на 0,1 тыс. га, пастбища – на 0,2 тыс. га, что обусловлено изменением их целевого использования и, как следствие, переводом земель и земельных участков в земли иных категорий.

Наибольшее уменьшение площади сельскохозяйственных угодий отмечено в следующих районах: Аргаяшском – на 1207 га, Сосновском – на 688 га, Пластовском – на 537 га, Красноармейском – на 322 га, Чебаркульском – на 150 га, Варненском – на 97 га, Агаповском – на 72 га, Карталинском – на 65 га, Кунашакском – на 41 га.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения занимает 464,8 тыс. га. Это земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства.

Таблица 2.2 – Распределение земель сельскохозяйственного назначения Челябинской области по видам угодий на 01.01.2020

Угодья	Площадь, тыс. га			Удельный процент категории, %		
	На 1 января			На 1 января		
	2017г.	2018г.	2019г.	2017г.	2018г.	2019г.
Сельскохозяйственные угодья	4703,1	4702,5	4702,2	91,0	91,0	91,0
Земли под лесами	9,4	9,4	9,4	0,2	0,2	0,2
Под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	62,4	62,4	62,4	1,2	1,2	1,2
Под водой	107,6	107,6	107,6	2,1	2,1	2,1
Земли застройки	21,8	21,8	22	0,4	0,4	0,4
Под дорогами	47,9	47,9	47,9	0,9	0,9	0,9
Болота	157,7	157,7	157,7	3,1	3,1	3,1
Нарушенные земли	5,0	5,0	5,0	0,1	0,1	0,1
Прочие земли	53,4	53,4	52,8	1,0	1,0	1,0
Итого	5168,3	5167,7	5167	100	100	100

2. Земли населенных пунктов.

Согласно п. 1 ст. 83 Земельного кодекса РФ[4]– землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные границей от земель других категорий.

Площадь земель населенных пунктов в 2019 году сократилась на 0,6 тыс. га и составила в отчетном году 407,4 тыс га по причине перевода земель в иные категории:

– в земли промышленности и иного специального назначения на основании решения органов местного самоуправления было переведено 06 тыс. га;

–в земли лесного фонда площадью 0,2 тыс. га на основании выявления технической ошибки Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР).

В итоге по сравнению с предыдущим годом площадь земель населенных пунктов в 2018 году возросла на 2,6 тыс. га и составила на 1 января 2019 года 406,7 тыс. га, из них площадь городских населенных пунктов – 275,4 тыс. га (67,7 %), сельских – 131,3 тыс. га (32,3 %). Увеличение площади земель данной категории произошло за счет расширения границ населенных пунктов в Аргаяшском (на 1058 га), Сосновском (на 1197 га) и Красноармейском (на 312 га) муниципальных районах.

Вместе с тем в земли населенного пункта из земель сельскохозяйственного назначения было переведено 0,2 тыс.га в результате изменения границ населенных пунктов Сосновского муниципального района.

Распределение земель населенных пунктов по угодьям представлено в таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Распределение земель населенных пунктов по видам угодий на 01.01.2020

№ № п/ п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)			Удельный процент категории, %		
		На 1 января			На 1 января		
		2017 г.	2018 г.	2019г.	2017г.	2018г.	2019г.
1	Сельскохозяйственные угодья	143,6	143,6	143,8	35,2	35,2	35,3
2	Земли под лесами	32,2	32,2	32	7,9	7,9	7,9
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	8,8	8,8	8,8	2,2	2,2	2,2
4	Земли под дорогами	39,1	39,1	39,1	9,6	9,6	9,6
5	Земли застройки	95,1	95,1	95,1	23,3	23,3	23,3
6	Земли под водой	31,2	31,2	31,2	7,6	7,6	7,7
7	Земли под болотами	3,4	3,4	3,4	0,8	0,8	0,8
8	Нарушенные земли	12,7	12,7	12,7	3,1	3,1	3,1
9	Прочие земли	41,9	41,9	41,3	10,3	10,3	10,1
	Итого	408	408	407,4	100	100	100

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и безопасности и земли иного специального назначения.

В данную категорию включены земли, которые расположены за границей населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач (далее – земли промышленности и иного специального назначения) (п. 1 ст. 87 Земельного кодекса РФ)[5].

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач подразделяются на 7 групп (рисунок 2.2). На

территории Челябинской области отсутствуют земли под объектами для обеспечения космической деятельности.

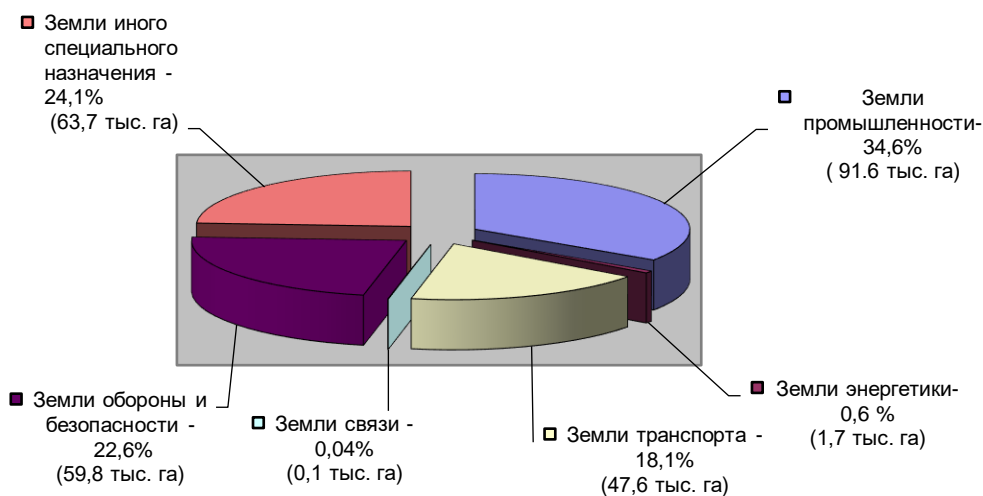


Рисунок – 2.2 Структура земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на 01.01.2020 г.

К землям промышленности отнесены земельные участки, предоставленные для размещения административных и производственных зданий, строений и сооружений, а также земельные участки, предоставленные предприятиям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности для разработки полезных ископаемых. В 2019 году площадь данной группы земель увеличилась на 0,5 тыс. га. Общая площадь земель промышленности на конец 2019 года составила 91,6 тыс. га.

К землям энергетики отнесены земельные участки, предоставленные для размещения электростанций, воздушных линий электропередач, подстанций, распределительных пунктов и других объектов. Площадь земель энергетики в 2019 году не изменилась и составляет 17 тыс.га.

К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного,

трубопроводного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции и развитию объектов транспорта. Площадь земель транспорта в 2019 году не изменилась и составляет 47,6 тыс. га.

К землям связи, радиовещания, телевидения, информатики относятся земельные участки, занятые наземными сооружениями и объектами спутниковой связи. В 2019 году их площадь не изменилась и составляет 0,1 тыс. га.

Площадь земель иного специального назначения увеличилась на 0,6 тыс. га и в 2019 году составила 63,7 тыс. га. Таким образом, в настоящее время к землям иного специального назначения отнесены предоставленные для различных целей земельные участки, не учтенные в других категориях земель.

В итоге площадь земель промышленности и иного специального назначения, по сравнению с предшествующим годом, увеличилась на 1,1 тыс. га, что связано, главным образом, с переводом земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения на основании распоряжений Министерства имущества Челябинской области.

В 2019 году из категории земель сельхозназначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения были переведены земельные участки общей площадью 2001 га. Наибольшие площади земельных участков были переведены в Сосновском (688 га), Пластовском (537 га), Аргаяшском (143 га), Чебаркульском (123 га), Варненском (97 га), Красноармейском (88 га), Агаповском (72 га), Карталинском (65 га) муниципальных районах.

Переводы земельных участков осуществлялись для различных целей:

–для строительства объектов придорожного сервиса и АЗС –10,4 га, в том числе в Копейском городском округе –4,1 га, Аргаяшском районе –3,3 га, Сосновском районе— 2,6 га, Красноармейском районе –0,4 га;

–для целей разработки карьеров и добычи полезных ископаемых –1095,1 га, в том числе в Сосновском районе –628 га, Аргаяшском –139,4 га, Агаповском –63,8 га, Карталинском–65 га, Красноармейском –60,4 га, Чебаркульском –48,6 га,

Увельском –30,4 га, Брединском –37 га, Пластовском –15,6 га, Еткульском–1,7 га, Кунашакском–1,5 га;

–для строительства промышленных и складских комплексов–262,8 га, в том числе в Варненском районе –95,2 га, в Чебаркульском районе –72 га, в Сосновском районе –54,9 га, в Красноармейском районе –23,6 га, в Нагайбакском районе –16 га, в Нязепетровском –0,9 га;

– для строительства транспортно-логистического центра –1,58 га в Красноармейском районе;

– для полигонов бытовых отходов –38,8 га, в том числе в Чесменском районе 21,1 га, в Увельском –8,7 га, в Троицком –5 га, в Брединском –4 га;

– для размещения автомобильных дорог и конструктивных элементов –5,9 га, в том числе в Чебаркульском районе –2,6 га, в Красноармейском –1,8 га, в Увельском районе –1,1 га;

– для размещения промышленных отвалов –547 га, в том числе в Пластовском районе –521 га, в Нагайбакском –18,3 га, в Агаповском - 7,8 га.

Кроме этого, из земель запаса в земли промышленности было переведено 134 га, в том числе 1 га для реконструкции автодороги Тюбук-Кыштым в Каслинском районе и 133 га в Октябрьском районе в связи с регистрацией в муниципальную собственность автомобильных дорог.

Состав угодий данной категории земель и их изменения в течение 2019 года представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4 – Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения по видам угодий на 01.01.2020

№№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)			Удельный процент категории, %		
		На 1 января			На 1 января		
		2017 г.	2018 г.	2019 г.	2017г.	2018 г.	2019 г.
1	Сельскохозяйственные	28,4	28,4	28,2	10,8	10,8	10,7

	угодья						
--	--------	--	--	--	--	--	--

Окончание таблицы 2.4

№№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)			Удельный процент категории, %		
		На 1 января			На 1 января		
		2017 г.	2018 г.	2019 г.	2017г.	2018 г.	2019 г.
2	Лесные земли	57,9	57,9	57,9	22,0	22,0	22,0
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	1,5	1,5	1,5	0,6	0,6	0,6
4	Земли под водными объектами	72,3	72,3	72,3	28,0	27,4	27,3
5	Земли под застройками	17	17	17	6,5	6,5	6,4
6	Земли под дорогами	34,4	34,4	34,4	13,1	13,1	13,0
7	Земли под болотами	1,8	1,8	1,8	0,7	0,7	0,7
8	Нарушенные земли	13,3	13,7	13,8	5,1	5,2	5,2
9	Другие земли	36,2	36,4	37,6	14,0	14,0	14,2
	Итого	262,8	263,4	264,5	100	100	100

3. Земли особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с п. 1 ст. 94 Земельного кодекса РФ [6] к категории особо охраняемых территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное значение.

Министерством радиационной и экологической безопасности Челябинской области разработана и утверждена постановлением Правительства Челябинской области от 21.02.2008 № 34-П «Схема развития и размещения особо охраняемых природных территорий Челябинской области на период до 2020 года» [15]. В Челябинской области имеются два заповедника, которые входят в состав категории особо охраняемых территорий и объектов: Южно-Уральский заповедник (24,4 тыс. га) и Ильменский государственный заповедник (34,2 тыс. га) и его филиал «Аркаим» (3,3 тыс. га).

В состав категории земель особо охраняемых территорий и объектов также входят земельные участки историко-культурного заповедника областного значения «Аркаим», который является заповедником кластерного типа и создан

на территории достопримечательных мест «Журумбай», «Исиней», «Каменный Амбар», «Кизильское», «Куйсак», «Родники», «Степное», «Устье», «Черноречье», расположенных в Кизильском, Карталинском, Варненском, Пластовском и Троицком районах.

Общая площадь земель, отнесенных к рассматриваемой категории, составила 64,2 тыс. га.

На территории Челябинской области в состав особо охраняемых природных территорий, кроме заповедников и национальных парков, входят 20 заказников и 167 памятников природы. Общая площадь заказников составляет 500 тыс. га, или 5,6 % площади Челябинской области. Общая площадь памятников природы составляет 148,5 тыс. га, или 1,7 % площади области. Основной целью схемы является сохранение и восстановление воспроизводственного потенциала природных систем.

В 2019 году данную категорию земель изменения не коснулись и площадь земель особо охраняемых территорий и объектов составила на отчетную дату 64,2 тыс. га.

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов по угодыям представлено в таблице 2.5.

Таблица 2.5 – Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов по видам угодий на 01.01.2020

№№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс.га)	% от категории
1	Сельскохозяйственные угодыя	4,6	7,2
2	Лесные земли	51,2	79,8
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	0,5	0,8
4	Земли под водой	2,8	4,4
5	Земли застройки	1,2	1,8
6	Земли под дорогами	0,8	1,2
7	Земли под болотами	0,5	0,8
8	Другие земли	2,6	4,0
	Итого	64,2	100

4. Земли лесного фонда.

В соответствии со ст. 83 Лесного кодекса РФ[7] Российская Федерация передала отдельные полномочия в области лесных отношений органам государственной власти субъекта Российской Федерации, а именно:

1) разработка и утверждение лесных планов субъектов Российской Федерации, лесохозяйственных регламентов, а также проведение государственной экспертизы проектов освоения лесов;

2) предоставление лесных участков в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, а также заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, в том числе организация и проведение соответствующих аукционов;

3) выдача разрешений на выполнение работ по геологическому изучению недр лесного фонда;

4) организация использования лесов, их охраны и воспроизводства;

5) ведение государственного лесного реестра в отношении лесов, расположенных в границах территории субъекта Российской Федерации;

6) осуществление на землях лесного фонда федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), федерального государственного пожарного надзора, а также проведение на землях лесного фонда лесоустройства.

В целом лесными землями, входящими в состав других категорий, занято 155,8 тыс. га.

Площадь земель лесного фонда в 2019 году увеличилась на 0,2 тыс.га и составила на отчетную дату 2782,1 тыс.га. Увеличение площади данной категории земель произошло за счет земель населенного пункта на основании Протокола выявления технической ошибки Росреестра.

Сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда представлены мелкими вкраплениями среди леса, используемыми под огороды, сенокосение и выпас скота.

Данные о распределении земель лесного фонда по угодьям представлены в таблице 2.6.

Таблица 2.6 – Распределение земель лесного фонда по видам угодий на 01.01.2020

№№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В % от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	118,1	4,2
2	Земли под лесами	2551,5	91,7
3	Земли под дорогами	21,5	0,8
4	Земли под водой, включая болота	47,2	1,7
5	Земли застройки	2,0	0,1
6	Прочие земли, включая нарушенные	41,8	1,5
	Итого	2782,1	100

5. Земли водного фонда.

Согласно ст. 102 Земельного кодекса Российской Федерации[8] к категории земель водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, выделяемые для гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водных объектах.

По состоянию на 1 января 2020 года площадь земель водного фонда составила 29,2 тыс. га, или 0,3% от общей площади земель области. В 2019 году площадь данной категории не изменилась.

В настоящее время значительная площадь земель, подлежащих отнесению к категории земель водного фонда, включена в состав других категорий. Земли под водой (без болот) в целом по области занимают 275,9 тыс. га, из них только 28,2 тыс. га (10,2%) включены в состав водного фонда, все остальные земли под водой распределены между другими категориями. Значительная их доля приходится на земли сельскохозяйственного назначения и земли промышленности (таблица 2.7).

Таблица 2.7 – Земли под водой в различных категориях земель по состоянию на 01.01.2020

№ п/п	Категории земель	Площадь (тыс. га)	В % от общей площади земель под водой
1	Земли сельскохозяйственного назначения	107,6	39,0
2	Земли населенных пунктов	31,2	11,3
3	Земли промышленности, транспорта, обороны и иного назначения	72,3	26,2
4	Земли особо охраняемых территорий	2,8	1,0
5	Земли лесного фонда	22,1	8,0
6	Земли водного фонда	28,2	10,2
7	Земли запаса	11,7	4,3
	Итого	275,9	100

6. Земли запаса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 103 Земельного кодекса РФ [9] использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Распределение земель запаса по видам угодий представлено в таблице 2.8.

Таблица 2.8 – Распределение земель запаса по видам угодий на 01.01.2020

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В % от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	97,4	70,6
2	Лесные земли	5,3	3,8
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	2,0	1,4
4	Земли под водой	11,7	8,5
5	Земли под дорогами	1,7	1,2
6	Земли под застройкой	0,3	0,2
7	Земли под болотами	4,2	3,1
8	Нарушенные земли	0,3	0,2
9	Прочие земли	15,1	11
	Итого	138,0	100

Распределение земельного фонда по угодьям

Кадастровый учет земельных участков как объектов недвижимости ведется в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственном регистрации недвижимости» [13].

По состоянию на 1 января 2020 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель на территории Челябинской области составила 5094,3 тыс. га или 57,5 % всего земельного фонда области. На долю несельскохозяйственных угодий приходилось 3758,6 тыс. га или 42,5 %.

1) сельскохозяйственные угодья

Статьей 79 Земельного кодекса РФ [10] предусмотрено включение в перечень земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается. В Челябинской области отсутствует утвержденный перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается.

На 1 января 2020 года в структуре сельскохозяйственных угодий Челябинской области площадь пашни составила 3058,4 тыс. га, залежей – 55,0 тыс. га, многолетних насаждений – 38,3 тыс. га, сенокосов – 591,1 тыс. га, пастбищ – 1351,5 тыс. га (рисунок 2.3)

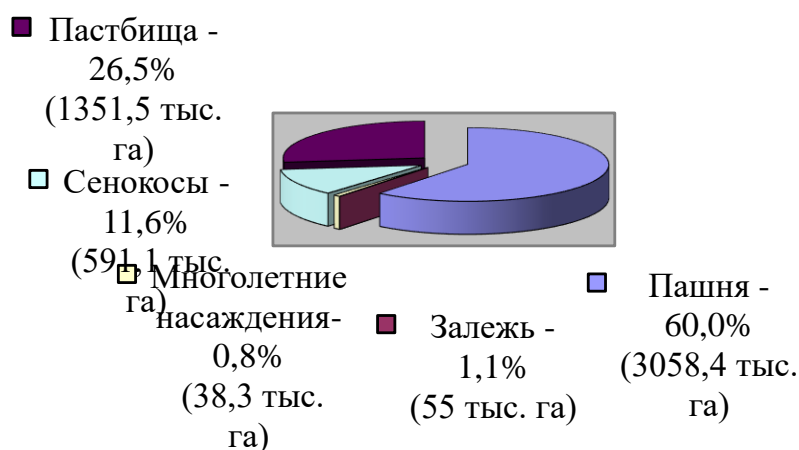


Рисунок 2.3 – Структура сельскохозяйственных угодий на 1 января 2020г.

Результаты статистических наблюдений за 2019 год подтверждают возникшую тенденцию ежегодного уменьшения площади земель, занятых сельскохозяйственными угодьями, за год оно составило 2,0 тыс. га и наблюдалось

на территории 21 муниципального образования. Значительное сокращение площади сельскохозяйственных угодий отмечено в муниципальных районах: Сосновском (на 688 га), Пластовском (на 537 га), Чебаркульском (на 150 га), Аргаяшском (на 149 га), Варненском (на 97 га), Агаповском (на 72 га), Красноармейском (на 72 га), Карталинском (на 65 га), Кунашакском (на 41 га) и т.д..

Сельскохозяйственные угодья трансформируются в несельскохозяйственные угодья и, прежде всего, в земли застройки, в нарушенные земли и земли, занятые полигонами отходов.

По данным государственного статистического учета в Челябинской области во всех категориях земель числится 69,5 тыс. га мелиорируемых земель, из них 69,2 тыс. га сельскохозяйственных угодий. Площадь орошаемых сельскохозяйственных угодий составила 62,7 тыс. га, осушаемых – 6,5 тыс. га. Технический уровень мелиоративных систем неудовлетворительный, требует восстановления либо списания. В отчетном году списание мелиорированных земель и перевод их в богарные не проводилось.

Основными пользователями сельскохозяйственных угодий являются сельскохозяйственные предприятия, организации, а также граждане, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции. К началу 2020 года общая площадь таких земель составила 4615,7 тыс. га, или 90,6 % всех сельскохозяйственных угодий, имеющих в Челябинской области.

Данные об использовании сельскохозяйственных угодий различными предприятиями, организациями и гражданами представлены в таблицах 2.9 и 2.10

Таблица 2.9 – Использование сельскохозяйственных угодий предприятиями и организациями в 2019 году

№ п/п	Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Сельскохозяйственные угодья (тыс. га)					
		Всего	в том числе				
			пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Хозяйственные товарищества и общества	1719	1105,1	35,4	2,1	147,9	428,5
2	Производственные кооперативы	385,6	231,7	7,1	0,3	38,9	107,6
3	Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия	108,1	83,3	-	0,3	7,1	17,4
4	Научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения	33,1	28,3	-	0,6	0,8	3,4
5	Подсобные хозяйства	31,4	23,4	-	-	1,1	6,9
6	Прочие предприятия организации и учреждения	101,6	82,8	-	0,4	5,1	13,3
7	Общинно-родовые хозяйства	-	-	-	-	-	-
8	Казачьи общества	4,9	3,8	-	-	0,4	0,7
9	Итого земель	2383,7	1558,4	42,5	3,7	201,3	577,8

Таблица 2.10 – Использование сельскохозяйственных угодий гражданами и объединениями граждан в 2019 году

№ п/п	Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Сельскохозяйственные угодья (тыс. га)					
		Всего	в том числе				
			пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Крестьянские (фермерские) хозяйства	471,3	384,7	1,1	0,6	22,7	62,2
2	Личные подсобные хозяйства	440,8	371,6	0,2	1,7	23,3	44,0
3	Граждане, имеющие служебные наделы	2,7	-	-	-	2,6	0,1

Окончание таблицы 2.10

4	Садоводы и садоводческие объединения	31,2	1,0	-	30,2	-	-
5	Огородники и огороднические объединения	6,2	6,2	-	-	-	-
6	Дачники и дачные объединения	2,2	1,6	-	0,4	-	0,2
7	Граждане, имеющие земельные участки, предоставленные для ИЖС	3,3	3,0	-	0,2	-	0,1
8	Животноводы и животноводческие объединения	1,9	0,6	-	-	0,8	0,5
9	Граждане, занимающиеся сенокошением и выпасом скота	683,3	69,4	4,8	0,1	187,5	421,5
10	Граждане, собственники земельных участков	456,2	399,6	0,1	-	18,2	38,3
11	Собственники земельных долей*	98,8	68,0	0,9	0,2	4,0	25,7
12	Индивидуальные предприниматели, не образовавшие крестьянское (фермерское) хозяйство	34,1	29,4	-	0,1	2,5	2,1
	Итого использовалось земель гражданами	2232	1335,1	7,1	33,5	261,6	594,7

* К гражданам, собственникам земельных долей, отнесены собственники земельных долей ликвидированных предприятий и обанкротившихся хозяйств, которые не заключили договоров аренды.

Исходя из данных таблиц, можно сделать вывод, что в соответствии с площадью сельскохозяйственных угодий, находящихся в собственности предприятий, очевидно большее использование земель предприятиями, чем гражданами.

2) земли под водой, включая болота

Площадь земель под водой и болотами составила на 1 января 2020 года 468,6 тыс. га, или 5,3 % всего земельного фонда области, в том числе под водой (реками, озерами, водохранилищами, прудами и т.д.) – 275,9 тыс. га, под болотами – 192,7 тыс. га.

Земли под водой и болотами присутствуют во всех категориях земель. Наиболее значительные площади земель, занятых реками, озерами, водохранилищами, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения (107,6 тыс. га) и к категории земель промышленности, и иного специального назначения (72,3 тыс. га).

Больше всего болот также находится на землях сельскохозяйственного назначения - 157,7 тыс. га и на землях лесного фонда – 25,1 тыс. га.

3) земли застройки

По состоянию на 1 января 2020 года площадь земель застройки в Челябинской области составила 138 тыс. га, что на 0,2 тыс. га больше прошлогоднего показателя. В эти угодья включены территории под зданиями и сооружениями, а также земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания.

Более 69% (95,1 тыс. га) застроенных земель расположены в пределах городских и сельских населенных пунктов, где эти земли сосредоточены в основном в общественно-деловой, жилой и производственной зонах. На категорию земель сельскохозяйственного назначения приходилось 22,0 тыс. га застроенных земель, на земли промышленности и иного специального назначения – 17 тыс. га.

4) земли под дорогами

Площадь земель под дорогами за отчетный период не изменилась и составляет 145,5 тыс.га. В эти угодья включены земли, расположенные в полосах отвода автомобильных и железных дорог, улицы, проезды, площади и иные пути сообщения.

Большая часть земель под дорогами имеется в категории земель сельскохозяйственного назначения – 47,9 тыс. га, в категории земель населенных

пунктов – 39,1 тыс. га, в категории земель промышленности и иного специального назначения – 34,4 тыс. га.

5) лесные площади и земли под лесными насаждениями

Лесные земли и земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд, занимали в 2019 году 2782,5 тыс. га.

К лесным землям (2707,3 тыс. га) относятся лесные участки, покрытые и не покрытые лесом, и предназначенные для ведения лесного хозяйства.

Данный вид угодий имеется во всех категориях земель, за исключением земель водного фонда. На землях промышленности лесопокрытые земли (57,9 тыс. га) выполняют защитные функции промышленных предприятий и военных объектов и расположены в зоне охранных периметров. Однако основные площади лесных угодий (95%) находятся на землях лесного фонда.

За отчетный год площади лесных земель, покрытых лесом, не сократились.

К лесным насаждениям, не входящим в лесной фонд (75,2 тыс. га), относятся защитные лесные полосы, древесная и кустарниковая растительность, имеющая как защитное значение, так и озеленительно-декоративное (например, в парках, скверах и бульварах). При зарастании сельскохозяйственных угодий мелколесьем требуется их перевод именно в этот вид угодий.

За отчетный год площадь лесных насаждений, не входящих в лесной фонд, не изменилась.

б) нарушенные земли

В рамках мониторинга состояния земель Управлением проведен анализ структуры угодий. Проведенный анализ показал, что в сравнении с изменениями, произошедшими в 2018 году, площадь угодий Челябинской области изменилась незначительно. Наибольшее изменение площади наблюдается в структуре сельскохозяйственных угодий, так площадь сенокосов и пастбищ сократилась на 200 га и составила 1942,6 тыс.га, площадь пашни уменьшилась на 100 га и составила 3058,4 тыс. га. При этом, увеличилась площадь нарушенных земель – на 100 га, земель под застройкой – на 200 га.(Таблица 2.11)

Таблица 2.11 – Мониторинг состояния земель (количественные показатели) Динамика изменения площадей угодий (сводная по категориям)

№ п/п	Вид угодий	Площадь угодий в тыс. га (по состоянию на 01.01.2019)	Площадь угодий в тыс. га (по состоянию на 01.01.2020)	Изменение площади, га, +/-
1	2	3	4	5
1	Пашня	3058,50	3058,40	-100
2	Многолетние насаждения	38,30	38,30	0
3	Сенокосы и пастбища	1942,80	1942,60	-200
4	Земли под древесно-кустарниковой растительностью	75,20	75,20	0
5	Лесные земли, в том числе:	2707,30	2707,30	0
6	Земли застройки	137,80	138,00	+200
7	Земли под дорогами, коммуникациями, улицами, площадями	145,50	145,50	0
8	Земли под водой	275,90	275,90	0
9	Болота	192,70	192,70	0
10	Нарушенные земли	32,20	32,30	+100
11	Залежь	55,00	55,00	0
12	Прочие земли	191,20	191,20	0

7) прочие земли

По состоянию на 1 января 2020 года на территории Челябинской области площадь прочих земель составила 191,2 тыс. га. В состав прочих земель включены земли, занятые полигонами для размещения отходов, свалками, песками, оврагами, траншеями, скотомогильниками, территориями консервации и другими землями, не вошедшими в иные угодья.

Пески в составе прочих земель занимают 2,7 тыс. га, овраги – 0,7 тыс. га, свалки и полигоны для размещения отходов - 2,9 тыс. га., другие земли с 184,9 тыс.га.

В 2019 году органами местного самоуправления формировались земельные участки для размещения твердых бытовых отходов. По распоряжениям Министерства имущества из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности для этих целей было переведено 291,4 га.

8) земли под оленьими пастбищами

На территории Челябинской области отсутствуют оленьи пастбища.

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2020 года в собственности граждан и юридических лиц находилось 2981 тыс. га, что составило 33,7 % земельного фонда области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан, составила 2707,5 тыс. га, или 30,6 %, в собственности юридических лиц – 273,5 тыс. га, или 3,1 % земельного фонда области. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 5871,9 тыс. га, или 66,3 %. (рисунке 2.4).

Земельные доли граждан в земельном фонде Челябинской области составили 18 % (1590,5 тыс. га), или 58,7 % земель, переданных в собственность гражданам.

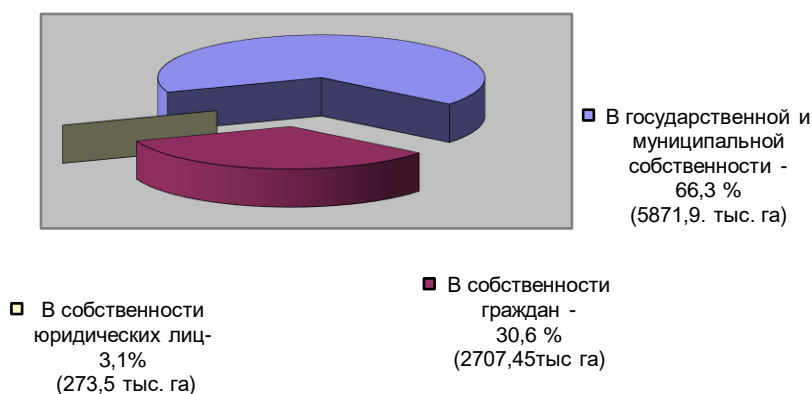


Рисунок 2.4– Структура земель Челябинской области по формам собственности

В 2019 году в структуре собственности на землю произошли следующие изменения: наблюдалось сокращение площади земель, находящихся в собственности граждан (на 110,9 тыс. га), и увеличение собственности юридических лиц (на 24,7 тыс. га).

В результате площадь земель, находящихся в собственности граждан на землях сельскохозяйственного назначения, сократилась в 2019 году на 112 тыс. га, а собственность юридических лиц увеличилась на 24 тыс. га.

На землях населенных пунктов площадь земель, находящихся в собственности граждан, увеличилась на 0,9 тыс. га, в собственности юридических лиц – на 0,2 тыс. га что связано с оформлением физическими лицами в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, а также с изменением границ сельских населенных пунктов и включением в новые границы земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц и граждан.

На землях промышленности и иного специального назначения площадь земель, находящихся в частной собственности за отчетный год увеличилась на 0,7 тыс. га, из них в собственности граждан – на 0,2 тыс. га, в собственности юридических лиц – на 0,5 тыс. га, что связано в основном с переводом земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и населенного пункта в земли промышленности.

Разграничение государственной собственности на землю

Регистрация прав собственности производится согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30 июня 2006 № 404 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации прав собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю» [16].

Поданнымгосударственногостатистическогонаблюдения, на1 января 2020годанатерриторииЧелябинскойобластиправособственностиназемельныеучаст киуРоссийскойФедерациивозниклоустановленномпорядкенаплощади3112,5тыс. га, чтосоставило53,0% отобщейплощадиземельгосударственнойимуниципальнойсобственности. Всобственности субъектаРоссийскойФедерациизарегистрировано 31,5тыс. га, всобственности муниципалитетов– 334тыс. га (таблица 2.12).

Данные приведенной таблицы свидетельствуют о том, что наибольшая доля земель в федеральной собственности зарегистрирована на землях лесного фонда (98,6%), землях железнодорожного транспорта (92,8%), землях обороны и безопасности (88,6%), а также землях особо охраняемых территорий и объектов (96,1%), которые в основном заняты государственными заповедниками (Ильменским и Южно-Уральским).

Наибольшая доля земель в областной собственности зарегистрирована на землях промышленности под автомобильными дорогами (71,1%), в муниципальной собственности на землях сельскохозяйственного назначения (13,6%).

Таблица 2.12 – Сведения о наличии земель в федеральной, областной, муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2020

№ п/п	Категории земель	из них		
		В собственности РФ, тыс. га	В собственности субъекта РФ, тыс.га	В муниципальной собственности, га
		2019г.	2019г.	2019г.
1	Земли сельскохозяйственного назначения	165,6	9,3	311,3
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	26,2	4,6	20,8
2.1	городских населенных пунктов	24,3	3,6	18,9
2.2	сельских населенных пунктов	1,9	1	1,9

Окончание таблицы 2.12

№ п/ п	Категории земель	из них		
		В собственности РФ, тыс. га	В собственности субъекта РФ, тыс.га	В муниципальной собственности, тыс.га
		2019г.	2019г.	2019г.
3	Земли промышленности и иного специального назначения, в том числе:	115,6	17	1,5
3.1	земли промышленности	9,5	0,3	0,6
3.2	земли ж/д транспорта	20,6	-	-
3.3	земли автомобильного транспорта	2,6	16,5	0,3
3.4	земли обороны и безопасности	52,9	-	-
4	Земли особо охраняемых природных территорий и объектов	61,5	0,6	0,1
5	Земли лесного фонда	2743,4	-	-
6	Земли водного фонда	0,2	-	-
7	Земли запаса	-	-	0,3
	Итого земель	3112,5	31,5	334

В итоге за истекший год площадь земель муниципальной собственности увеличилась - на 87,1 тыс. га.

1) распределение земель сельскохозяйственного назначения

По данным на 1 января 2020 года наиболее значительная часть земель сельскохозяйственного назначения находилась в собственности граждан – 2629,9 тыс. га или 50,9 % земель данной категории, в собственности юридических лиц находилось 249,7 тыс. га или 4,8 %, в государственной и муниципальной собственности – 2287,9 тыс. га или 44,3 %.

Из всех земель Челябинской области, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходилось 96,9 % (2879,6 тыс. га), из них 55,1% (1586,0 тыс. га) составили земельные доли граждан в общей собственности на землю.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в 2019 году граждане продолжали выделять земельные участки в натуре в счет земельных долей, вследствие чего площадь земельных долей граждан на землях сельскохозяйственного назначения в целом сократилась за отчетный год на 124,8 тыс. га.

В собственность юридических лиц на землях сельскохозяйственного назначения представлены земельные участки:

- крестьянских (фермерских) хозяйств, не прошедших перерегистрацию (36,9 тыс. га);
- сельскохозяйственных предприятий и организаций (173,2 тыс. га);
- несельскохозяйственных предприятий (1,9 тыс. га);
- землями общего пользования некоммерческих объединений граждан (1,6 тыс. га).

В собственность граждан в категории земель сельскохозяйственного назначения представлены земельные участки:

- крестьянских (фермерских) хозяйств – 167,6 тыс. га;
- личных подсобных хозяйств – 391,3 тыс. га;
- садоводов – 12,7 тыс. га;
- для дачного строительства – 2,6 тыс. га;
- индивидуальных предпринимателей, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, – 8,8 тыс. га;
- земельными участками, находящимися в собственности граждан, с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» – 460,3 тыс. га.

В 2019 году в структуре частной собственности на землях данной категории произошли следующие изменения: наблюдалось сокращение площади земель, находящихся в собственности граждан (на 112 тыс. га) и увеличение площади земель, находящихся в собственности юридических лиц (на 24,0 тыс. га).

Сокращение земель сельхозназначения, находящихся в собственности граждан, произошло на территории всех муниципальных образований, из них наибольшая площадь сокращена в следующих сельскохозяйственных районах: Брединском – на 2141 га, Карталинском – на 2075 га, Нагайбакском - на 2066 га, Варненском – на 1990 га, Кизильском – на 1515 га, Еткульском - на 1408 га, Верхнеуральском – на 1279 га, Пластовском – на 1245 га, Октябрьском – на 1226 га, Агаповском – на 1200 га.

За отчетный период в земли иных категорий были переведены земельные участки, находящиеся в собственности граждан, общей площадью 240,7 га, из них 234,2 га в земли промышленности и 6,5 га в земли особо охраняемых территорий и объектов, в том числе в Чебаркульском районе –117,1 га, в Аргаяшском –41 га, Сосновском –46,1 га, Красноармейском –24,8 га, Увельском –7 га, Копейском городском округе –4,1 га.

На землях сельхозназначения также имеются земельные участки, выкупленные юридическими лицами для несельскохозяйственных целей, которым требуется перевод в иные категории земель. Их площадь составляет 1979 тыс. га, из них 1343 га находится на территории пригородного Сосновского района, 286 га– в Миасском городском округе, 150 га– в Кунашакском районе, 110 га – в Аргаяшском районе, 61 га– в Красноармейском районе.

2) распределение земель населенных пунктов

По состоянию на 1 января 2020 года из всех земель населенных пунктов большая их часть находилась в государственной и муниципальной собственности - 319,6 тыс. га или 78,8 %, в собственности граждан - 739 тыс. га или 17,8 %, в собственности юридических лиц - 13,9 тыс. га или 3,4 %.

Юридическими лицами выкупались земельные участки преимущественно под объектами недвижимого имущества для производственных и коммерческих целей, общая площадь которых составила 1919 га. Наибольшие площади были выкуплены на территории городов: Челябинск - 1737 га, Карабаш - 85 га, Магнитогорск - 52 га, Верхний Уфалей - 32 га, Южно-Уральск - 6 га, Троицк - 5 га, Миасс - 5 га, Коркино - 3 га и т.д.

На территории городских населенных пунктов, площадь которых составила 274,8 тыс. га, на долю земель в частной собственности приходилось 16,0 % (45,4 тыс. га).

На территории сельских населенных пунктов, площадь которых составила 132,6 тыс. га, на долю земель в частной собственности приходилось 30,9% (42,4 тыс. га), в основном это земли сельскохозяйственного использования, занятые личными подсобными хозяйствами.

3) распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны и земель иного специального назначения

По состоянию на 1 января 2020 года площадь категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения составила 264,5 тыс. га.

Площадь земель, находящихся в собственности граждан, составила 3,6 тыс. га, или 1,4 %, в собственности юридических лиц - 9,8 тыс. га, или 3,7 %, в

государственной и муниципальной собственности – 251,1 тыс. га, или 94,9% всех земель категории.

Площадь земель промышленности и иного специального назначения увеличилась в 2019 году на 1,1 тыс. га.

Также на основании постановления Магнитогорского городского Собрания депутатов из земель населенных пунктов в земли промышленности было переведено 0,9 тыс.га.

4)распределение земель особо охраняемых территорий и объектов

На 1 января 2020 года из всех земель категории особо охраняемых территорий и объектов (64,2 тыс. га) в собственности Российской Федерации зарегистрировано 61,5 тыс. га, из них 61,4 тыс. га – это земли государственных заповедников: Ильменского заповедника и его филиалом «Аркаим» и Южно-Уральского заповедника. В федеральной собственности зарегистрированы земли лечебно-оздоровительного учреждения ОАО «Санаторий Увильды», а также ряд земельных участков под базами отдыха федеральных учреждений.

В областной собственности зарегистрированы земельные участки на площади 0,6 тыс. га, из них 0,5 тыс. га относится к землям историко-культурного назначения и находится в пользовании государственного учреждения «Историко-культурный заповедник областного значения «Аркаим».

На 1 января 2020 года в муниципальной собственности под объектами рекреации зарегистрировано 99 га, из них в 2015 году –7 га в Пластовском муниципальном районе.

В данной категории земель также имеются земельные участки, находящиеся в частной собственности, общей площадью 202 га, из них в собственности граждан –105 га, в собственности юридических лиц - 97 га.

5)распределение земель лесного фонда

Вся площадь категории земель лесного фонда (2782,1 тыс. га) находится в государственной собственности. По состоянию на 1 января 2020 года в

федеральной собственности зарегистрировано 2743,4 тыс. га или 98,6 % от общей площади данной категории.

Площадь земель лесного фонда за отчетный год возросла на 0,2 тыс. га, за счет перевода земельных участков из земель населенного пункта в лесной фонд на основании Протокола выявления технической ошибки № б/н от 07.02.2019 г. Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР).

б) распределение земель водного фонда

Земли категории водного фонда также находятся в государственной собственности, из них на 165 га зарегистрировано право собственности Российской Федерации и передано в пользование Федеральному государственному учреждению по эксплуатации водохранилищ Челябинской области. Исключением является земельный участок для размещения гидротехнических сооружений площадью 0,6 га в Варненском районе, находящийся в собственности ЗАО «Михеевский горно-обогатительный комбинат».

7) распределение земель запаса

Категория земель запаса (138,0 тыс. га) - это свободные земли, не предоставленные гражданам и юридическим лицам. Они находятся только в государственной собственности, из них 263 га зарегистрированы в муниципальной собственности. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

2.2 Оценка эффективности управления земельными ресурсами в Челябинской области

Министерство имущества и природных ресурсов Челябинской области в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами и другими

нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом (Основным Законом) Челябинской области, законами Челябинской области, другими нормативными правовыми актами Челябинской области.

На рисунке 2.5 представлена структура управления Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области.

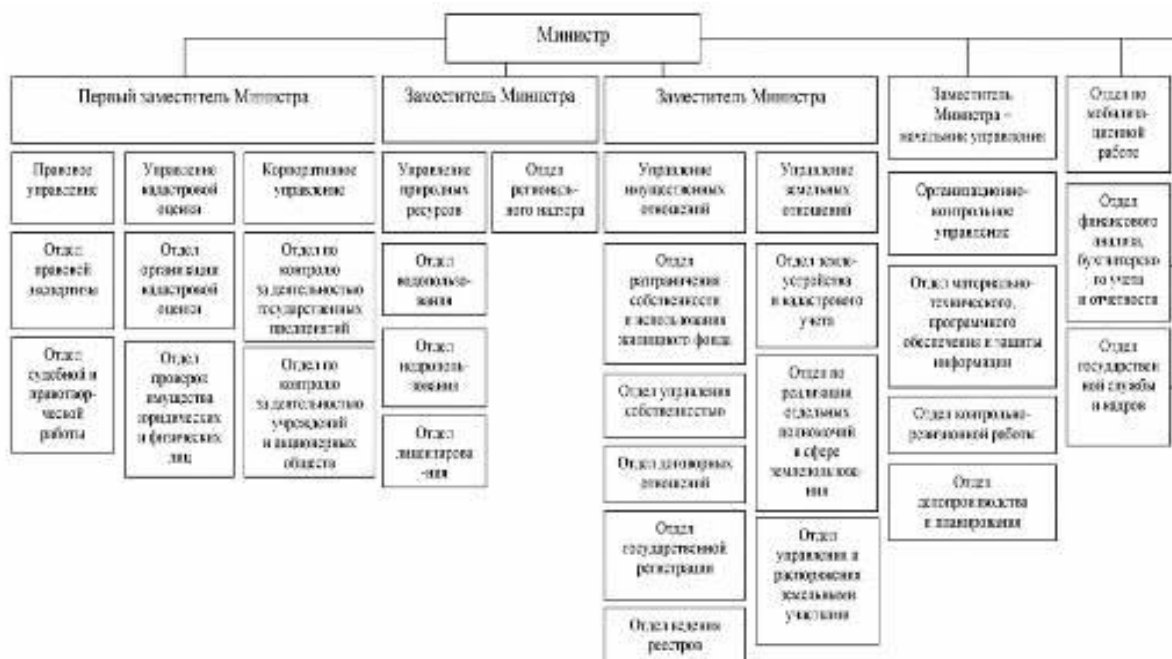


Рисунок 2.5 - Организационная структура Министерства имущества Челябинской области

Сведения о составе, стоимости земельных ресурсов постоянно обновляются, путем сбора информации Управлением Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от муниципальных учреждений по запросам.

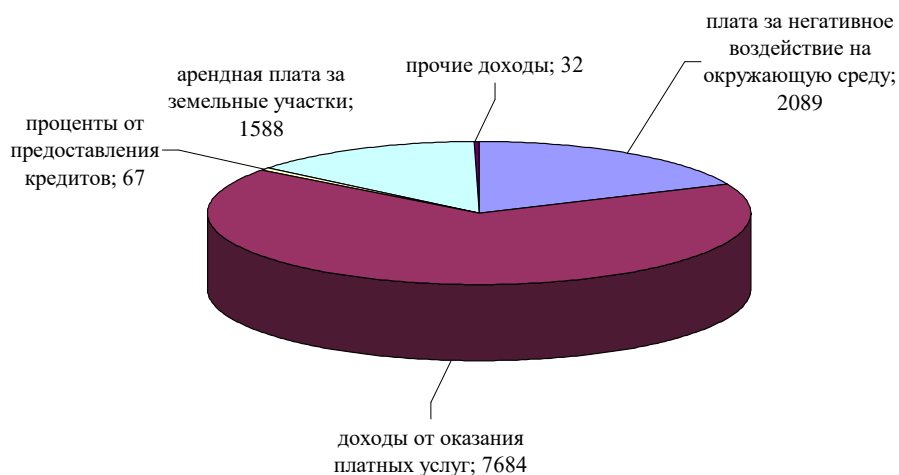


Рисунок 2.6 – Сведения о доли арендной платы за земельные участки в структуре доходов бюджета за 2018 год, тыс.руб

Из приведенных ниже данных следует, что по прочим доходам от использования имущества (плата за наем) исполнение составило 54 тыс. руб. или на 58,7% к плану, темп роста к аналогичному периоду прошлого года (2017 год) составил 72%, в связи с имеющейся задолженностью.

Имущество, сдается в аренду, что позволяет пополнять бюджет. По состоянию на 1 июля 2019 года действовало 9 договоров аренды имущества. За 1 полугодие 2019 года поступило арендной платы 464,5 тыс. руб., в основном – это арендная плата по краткосрочным договорам аренды (от 11 месяцев до нескольких лет).

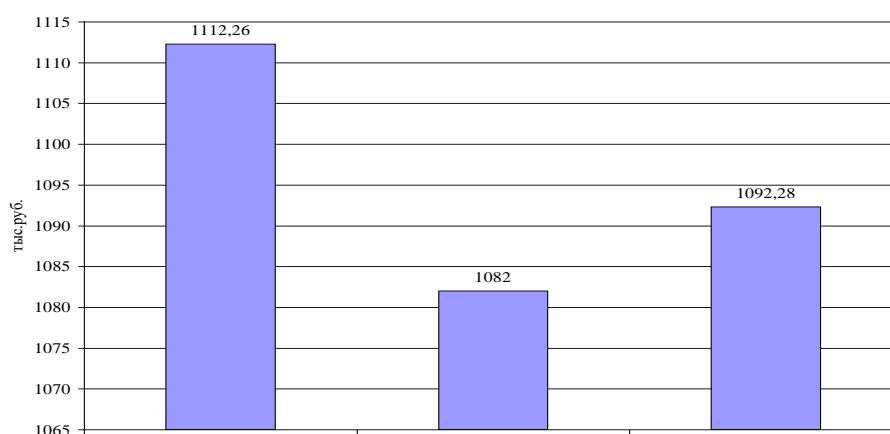


Рисунок 2.7 – Поступление денежных средств в областной бюджет от аренды земли за 2017-2019 гг.

На таблице 2.13 представлен показатель эффективности реализации программы Челябинской области «Управление государственным имуществом, земельными и природными ресурсами в Челябинской области в 2017-2020 годах».

Целевые показатели (индикаторы) государственной программы:

– количество населенных пунктов Челябинской области, сведения о границах которых внесены в ЕГРН, единиц;

– доля земельных участков под объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности Челябинской области, прошедших государственную регистрацию права собственности Челябинской области, в общем количестве земельных участков, право собственности на которые в соответствии с законодательством подлежит государственной регистрации, процентов.

Таблица 2.13 – Показатель эффективности управления земельными ресурсами

Наименование показателя	Единица измерения	Плановое значение показателя					Базовое значение показателя по итогам 2016 года (оценочно)
		по итогам 2017 года	по итогам 2018 года	по итогам 2019 года	по итогам 2020 года	в целом по программе	
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Количество сформированных земельных участков под объектами, находящимися в собственности муниципального образования город Челябинск	Единица	67	67	67	67	268	67
2. Количество земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования "Город Челябинск", в отношении которых проведена оценка рыночной стоимости	Единица	40	40	40	40	160	40

Окончание таблицы 2.13

Наименование показателя	Единица измерения	Плановое значение показателя					Базовое значение показателя по итогам 2016 года (оценочно)
		по итогам 2017 года	по итогам 2018 года	по итогам 2019 года	по итогам 2020 года	в целом по программе	
1	2	3	4	5	6	7	8
3. Количество расчетов арендной платы за землю по действующим договорам аренды земельных участков	Единица	13250	13300	13350	13400	53300	13200
4. Количество вынесенных и ликвидированных металлических гаражей	Единица	445	440	441	441	1767	455
5. Количество вынесенных нестационарных объектов мелкорозничной торговли, нестационарных объектов и временных сооружений в местах несанкционированного размещения автомобилей	Единица	150	150	150	150	600	250
6. Площадь рекультивированных земель	Гектар	6	6	6	6	24	0

Ведение Реестра имущества производится вручную, путем заполнения специальных форм специалистом. Начисления и текущий учет поступления арендной платы производится аналогичным образом, что создает определенные сложности в оперативном контроле управления собственностью и учета своевременности поступления средств.

Сумма поступивших денежных средств от аренды земли в 2017 году составила 1 112,26 тыс. руб., в 2018 году – 1 082,0 тыс. руб., в 2019 году – 1 092,28 тыс. руб. (рисунок 2.8).

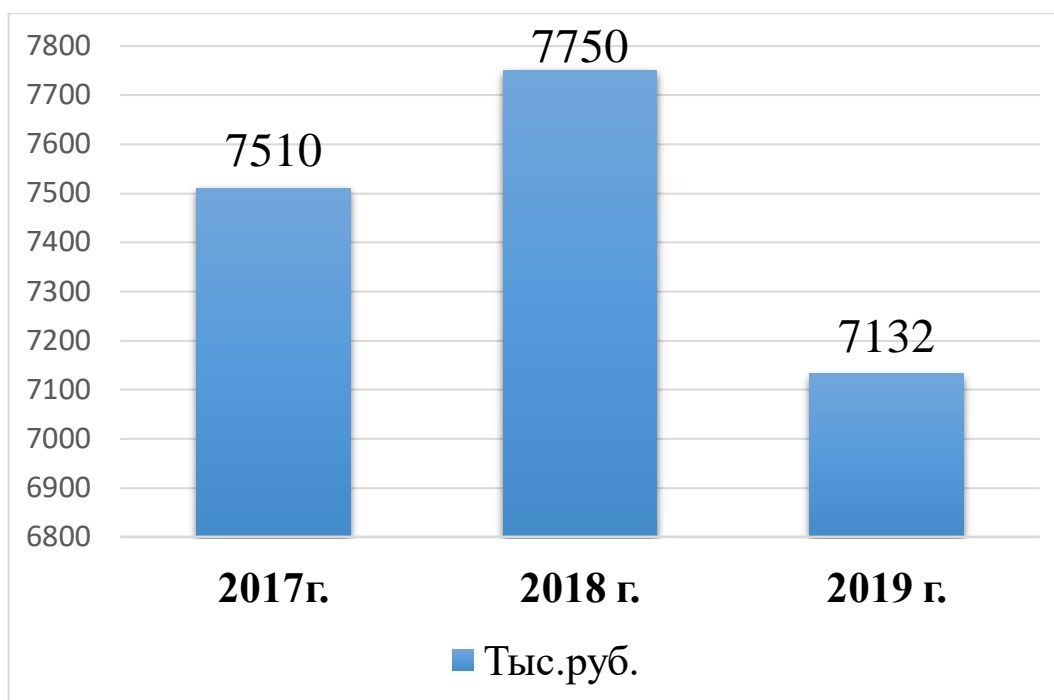


Рисунок 2.8 – Доходы от продаж земельных участков 2017-2019 года

В текущее время в составе собственности имеются объекты недвижимого имущества, которые можно успешно применять для расположения организаций малого и среднего бизнеса, офисов и других задач.

По итогам полученных результатов в 2018 году уменьшилась задолженность по арендной плате за использование имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, на 39 % по сравнению с 2017 годом; увеличились доходы от использования земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области, на 7,12 % от аренды и на 8,55 % от продажи.

Необходимо отметить увеличение количества объектов, на которые зарегистрировано право собственности Челябинской области (88,17 %).

Исходя из этого, можно признать неудовлетворительное выполнение программы по таким показателям, как арендная плата по договорам аренды земли (59 %), продажа земельных участков (77,6 %) и арендная плата по договорам аренды имущества (85 %), так как их значения меньше 100 %.

Несмотря на основные направления, созданные для рационального использования земли, в стране остаются проблемы в данной области:

- несовершенное законодательство,
- отсутствие оборотоспособности земли,
- недостаток специалистов, устаревшие данные.

В процессе использования земли пользователи могут нанести ей ущерб, такой как захламление, нарушения плодородия, деградацию, поэтому органы субъектов РФ обязаны проводить проверки и применять к нарушителям санкции.

В этом случае лицо, совершившее виновное деяние, помимо наказания обязано своими силами восстановить функции почвы.

Стоит отметить, что, кроме наказательных мер есть поощрительные, к примеру, льготы, которые позволяют уменьшить размер налогообложения для категории граждан, которые были установлены в согласовании с земельными нормативно-правовыми актами.

На сегодня земля перестала быть лишь пространственным базисом и средством жизнедеятельности людей, она стала объектом рыночных отношений. Эти отношения требуют от государства, его регионов и муниципальных образований улучшения системы управления земельными ресурсами совершенствуя методики, создавая предпосылки для дальнейшего развития страны.

В ходе управления земельными ресурсами органами исполнительной власти все задачи реализуются через мероприятия или другие функции, которые позволят увеличить налогооблагаемую базу, создавать условия для внедрения оборота земель.

Финансовая стимуляция собственников земельных участков, к примеру подобное как временное освобождение от платы за землю, за улучшение состояния земельных ресурсов может привести к увеличению плодородия почвы, рекультивации земель.

Для обеспечения данных мероприятий должны правильно определить наиболее эффективное направление.

Выводы по разделу 2

Исследование земельных ресурсов Челябинской области и результаты анализа отображают нам, что на рациональное использование земель и на кадастровую стоимость в наибольшей степени влияет структура сельскохозяйственных земель. Данное заключение подтверждает целесообразность совершенствования региональной системы мониторинга земель, как с точки зрения получения объективной и достоверной информации о состоянии земельных ресурсов, так и с точки зрения своевременного выявления и принятия мер по предотвращению деградации земель. А также необходимо мониторить разработку новых и модернизацию существующих нормативно-правовых актов управления земельными ресурсами в субъектах РФ.

3 РЕКОМЕНДАЦИИ / МОДЕЛЬ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Направления совершенствования управления земельными ресурсами в Челябинской области

Количество земель, находящихся в государственных границах Российской Федерации и разделенная на категории согласно целевому показателю, в том числе укрытые лесами и находящиеся под водой, является ее собственностью и входят в понятие земельного фонда.

Располагая обширным фондом земли в 1709,8 млн. га, Россия является мировым лидером по площади территории.

Географическое расположение страны и ее природно-климатические условия объясняются неравномерностью распределения используемых в народном хозяйстве ресурсов. Например, распаханно лишь 8,9% земель (190,3 млн. га), а 62% (1046,3 млн. га) покрыто лесами.

Тем не менее, земельный фонд Российской Федерации – это все ресурсы земли, расположенные в ее границах и составляющие территориальную базу государства.

Рациональное использование земельных ресурсов и объектов капитального строительства, которые находятся на них, в настоящий период не прекращает оставаться актуальной. В первую очередь это связано с налогообложением недвижимого имущества, так как данный вид налоговых платежей поступает в сумме 100% в местный бюджет. К плательщикам земельного налога относятся организации, предприятия и учреждения независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности и лица без гражданства, которым на российской территории предоставлена земля в собственность, владение, пользование или аренду.

В Челябинской области на начало 2021 года в регионе было зарегистрировано 133,5 предприятий. Необходимо повысить ставки земельного налога за неухоженную территорию земельного участка, закрепленного за организациями на правах собственности.

Таким образом, если повысить налоговую ставку для предприятий до 0,002% от кадастровой стоимости, то эффективность отобразится в следующем:

1. Городской бюджет получает дополнительную сумму, которую направит на благоустройство и развитие инфраструктуры города.

2. Увеличение доли земельного налога в структуре общих налогов.

3. Стимулируется добротное отношение к собственным земельным ресурсам граждан.

4. Дисциплинирует предприятия к ответственному отношению к земельным ресурсам.

5. Городской округ приобретает ухоженный вид.

Неотъемлемым условием считается постоянное поддержание актуальной базы данных, ее своевременное новаторство; организация информирования населения о возможности и порядке получения государственных земель в аренду, в т.ч.: распределение информации о свободных участках на официальном сайте Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области – размещение информации о возможности аренды земель в наиболее посещаемых местах; разработка и утверждение порядка аренды земельных участков, предусматривающего возможность снижения арендных платежей для лиц, осуществляющих за свой счет неотделимые улучшения арендуемого земельного участка, которые привели к приросту стоимости объекта аренды; совершенствование методики расчета стоимости земельных участков; разработка системы проверки потенциальных собственников или арендаторов земельных участков.

Арендную плату необходимо установить, учитывая характеристики земельного участка. Срок аренды ограничить на 25 лет, включая плановые

проверки по истечении 5 лет и внеплановые в течение пятилетнего периода. Мониторинг следует проводить по следующим показателям: анализ отчётности, книги полей, технологических карт, состояния почв и т.д. В результате внеплановых проверок проводить анализ книги истории полей, технологических карт по производству продукции и отчётности; научное и кадровое обеспечение земельных преобразований; определение порядка использования земель сельскохозяйственного назначения землевладельцами и землепользователями на основе землеустроительной документации в соответствии с природно-сельскохозяйственным зонированием, территориальным планированием; обеспечение особой охраны сельскохозяйственным угодьям; трансформацию их в несельскохозяйственные допускать в исключительных случаях в порядке, установленном законом; обеспечение экономических, правовых и организационных условий для эффективного использования сельскохозяйственных угодий, охраны, сохранения почвенного плодородия; организация эффективного управления земельными ресурсами.

Рациональное использование земель делится на два фактора: экономический и экологический. Основная комплексная задача: получить максимальный экономический эффект, при этом сохранить землю как ресурс. Разработка представленных мероприятий должно способствовать увеличению поступлений в бюджет от использования земельных ресурсов. От использования земель по мотивированному и функциональному назначению предполагается оздоровление экологии.

3.2 Эффективность от предложенных рекомендаций по совершенствованию управления земельными ресурсами в Челябинской области

На основании вышеизложенного можно выделить следующие предложения и эффект от их реализации (таблица 2.14).

Таблица 3.1 – Эффективность реализации предложений

№	Предложения	Эффект от реализации
1.	<p>Разработать и утвердить Концепцию (основные направления) земельной политики Российской Федерации на 2020-2025 годы, четко определяющую ее цели, задачи, приоритеты и механизмы реализации.</p>	<p>Концепция определит и закрепит значимые принципы и подходы к реализации положений Земельного кодекса Российской Федерации с учетом местных условий, традиций и специфики жизни населения. Повышение благосостояния граждан и обеспечение социально-экономического развития общества путем рационального и эффективного использования земельного фонда.</p>
2.	<p>Организовать современную систему государственного управления земельными ресурсами с включением в ее состав подсистем:</p> <p>1) информационного обеспечения, в том числе инфраструктуры пространственных данных кадастра недвижимости и землеустройства с созданием доброкачественных планово-картографических материалов на всю территорию страны на основе разрабатываемой Росреестром «Стратегии топографо-геодезического и картографического обеспечения России на перспективу до 2030 года»;</p> <p>2) развития инфраструктуры земельного рынка;</p> <p>3) прогнозирования и планирования рационального использования земель и их охраны на всех уровнях государственного и муниципального управления;</p> <p>4) землеустройства с завершением разграничения земель, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности, с установлением точных границ и иных характеристик земельных участков, разработкой проектов организации их рационального использования и охраны;</p> <p>5) администрирования земельных платежей на базе научно обоснованной оценки земли и иных объектов недвижимости;</p> <p>6) международного сотрудничества в сфере управления земельными ресурсами.</p>	<p>1) Проект по использованию пространственных данных, получаемых беспилотными летательными аппаратами, позволит реализовать полномочия ведомства предусматриваемых использование таких аппаратов при проведении государственного земельного надзора, а также применение полученных с их помощью фотопланов высокого разрешения для ведения ЕГРН, создания Единой электронной картографической основы и проведения комплексных кадастровых работ. В рамках данного проекта разработается создание трёхмерной модели региона, предполагающей сплошную съемку местности с помощью беспилотников.</p> <p>2) Исключит функции по распоряжению землей и недвижимым имуществом из полномочий различных ведомств, кроме одного, представляющего государство или муниципальное образование как собственника, и регулируемого их деятельности, включая права по принудительному выкупу (изъятию) недвижимости и ограничению прав на нее в публичных интересах, процедуры выкупа при справедливой компенсации правообладателям и общественного контроля за использованием и распоряжением государственной и муниципальной недвижимостью в интересах государства и общества.</p> <p>3) Эффект от получения единой системы прогнозирования использования земель в стране – согласованность процесса</p>

Продолжение таблицы 3.1

№	Предложения	Эффект от реализации
		<p>прогнозирования с планами и программами социально-экономического развития территорий и отраслей экономики; учет различных функций земли для различного целевого использования; выделение государственных, общественных приоритетов в процессе прогнозирования; комплексный характер обоснования прогнозов в сфере использования и охраны земельных ресурсов.</p> <p>4) Проведение территориального оценочного зонирования с последующим определением нормативной цены земли; проведение работ по массовой оценке земель для налогообложения на всей территории области.</p> <p>5) Повысит эффективность исполнения функции отдела договорной работы и администрирования платежей по администрированию неналоговых доходов консолидированного бюджета.</p> <p>6) Обмен опытом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, кадастрового учета объектов недвижимости, геодезии и картографии, государственной кадастровой 10 оценки, в том числе в области развития электронных услуг и сервисов, а также подготовки кадров. обеспечение интероперабельности (совместимости) геопространственных данных из различных источников, более широкому использованию геоинформации для принятия юридически значимых решений, снижению стоимости обработки информации, улучшению взаимодействия между органами власти и развитию цифровизации в соответствующих сферах деятельности.</p>
3.	Сформировать в структуре Правительства Российской Федерации единый орган государственного управления земельными ресурсами, в полном объеме обеспечивающий реализацию земельной политики государства и организацию рационального использования земель и их охраны.	Обеспечение системы управления достоверными картографическими материалами и иными кадастровыми данными, что повысит необходимость проведения плановой инвентаризации земель, земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, упорядочит бюджетно-финансовые процессы в этой сфере.

Окончание таблицы 3.1

№	Предложения	Эффект от реализации
4.	Принять меры по де бюрократизации процессов ведения кадастра объектов недвижимости и регистрации прав и сделок, минимизации транзакционных издержек, противодействию коррупции в сфере земельных отношений.	Реализуются меры по предупреждению коррупции, что существенно снизит риски применения в отношении организации мер ответственности за подкуп должностных лиц, в том числе и иностранных.
5.	Установить единые нормы и правила оценки объектов недвижимости, высокие профессиональные требования к субъектам оценочной деятельности, единый порядок, технические условия и требования проведения землеустройства.	Урегулируют оценку имущества, после чего позволят повысить экономическую отдачу и увеличить доходы государственного бюджета, а также скорректировать стратегию управления государственной собственностью.
6.	Провести сплошную инвентаризацию земельных ресурсов страны, обеспечить закрепление в государственную и муниципальную собственность бесхозных и неиспользуемых земельных участков, невостребованных земельных долей, с последующим предоставлением их в собственность или аренду субъектам хозяйственной деятельности.	Усовершенствует систему регулирования рынка сельскохозяйственных земель, а также ужесточит противодействие спекуляции и внесет конкретные ограничения по концентрации земель в собственности одного или группы лиц.
7.	Разработать и принять в кратчайшие сроки новую редакцию закона «О землеустройстве» с установлением перечней землеустроительных действий, входящих в прерогативу государства, органов местного самоуправления и правообладателей земельных участков.	Новый перечень реализует схему использования и охраны земель различных территорий, схем использования и землеустройства, проектов землеустроительного устройства городов, а для сельской местности - проектов межхозяйственного землеустройства с формированием новых или упорядочением существующих землевладений и землепользования, а также проектов внутрихозяйственного землеустройства.
8.	За счет программ и правил по землепользованию, повысить качество жизни и экологическую безопасность населения.	Урегулирует недропользования и охрану недр. Повысит качество очистки сточных вод коммунально-бытовой канализации с использованием современных технологий удаления азота и фосфора и внедрением систем обеззараживания ультрафиолетом. Упорядочение дифференцированных нормативов качества почв по физическому, химическому и биологическому состоянию на территории города. Реабилитируются почвы реорганизуемых промышленных зон города, а также почв на территориях застройки.

Выводы по разделу 3

Экономическая эффективность управления земельными ресурсами определяет уровень достижения экономических показателей управления с наименьшими расходами материальных, временных, трудовых ресурсов с учетом интересов регионального сообщества и приоритетов в развитии территории. Примеры такого рода эффективности: благоприятный прирост региональной территории, высокая интенсивность применения земель по функциональному назначению, прирост уровня плодородия почв и другое. При взаимодействии власти можно решить актуальные проблемы области: загрязнение и захламливание земель, озеленение территории и т. д. Разработка правил землепользования, рациональное использование временных налогов и штрафов позволит гражданам бережно относиться к земельным ресурсам.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании действующего законодательства и сложившимся традициям, государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

Муниципальная земельная политика, формируя благоприятные условия, удовлетворяющие интересам своих граждан, ориентирована на стабильное развитие региона в целом. При этом, использование земельных ресурсов, закрепленных за органами самоуправления, должна рационально использоваться по назначению. Кроме того, земельные ресурсы являются источником финансирования регионального бюджета. В этом случае муниципалитет должен реализовывать такую стратегию управления земельными ресурсами, которая гарантировала бы прочное поступление регулярно увеличивающихся доходов от использования земли, будут направляться на формирование инфраструктуры города.

Предоставление удовлетворения нужд населения на основе использования свойств земли – это основная задача управления земельными ресурсами, что предоставит возможность гарантировать охрану прав государства и граждан на территории, воспроизводства плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды, формирование условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, развитие земельного рынка.

Изучая проблемусовершенствования землепользования сельскохозяйственных организаций региона (на территории Челябинской области) были сделаны следующие теоретические, методологические и практические выводы и предложения, которые предоставили определенный научный интерес:

1. Земля, представляет себя как исторически сложившийся фактор производства.

2. При создании эффективных сельскохозяйственных организаций особая важность принадлежит экономическим критериям эффективности использования сельскохозяйственных угодий, к которым относятся: натуральные, стоимостные, структурные. Данные критерии включают в работу с целью проанализировать и распланировать использование земельных ресурсов в сельскохозяйственном производстве, организации рационального использования земель, регулировании земельных отношений. Этот фактор позволит изучить причины слабого роста эффективности на отдельных объектах, а также поиска путей ее повышения.

3. В результате использования ресурсного потенциала и, в первую очередь, его главного элемента - земли, важным показателем является неотделимость от ее рационального использования. Условие оптимального применения земли носит в основном экономический характер, вытекающий из экономической функции земли, и тесно связано с эффективностью ее использования, т.е. результатом рационального использования. Под рациональным использованием земли рассматривается достижение максимального эффекта в осуществлении целей землепользования с учетом полезной взаимосвязи земли с другими природными факторами. Наравне с требованием эффективности рациональное использование включает агротехнологические (максимальная урожайность культур, возделывание культур по разным типам технологий), экологические (бездефицитный баланс гумуса и питательных веществ), экономические (нормативное использование трудовых, материальных и финансовых ресурсов, увеличение объемов производства всех видов продукции) и внешние (государственная поддержка, хранение, переработка и реализация сельскохозяйственной продукции) требования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 01.05.2016) ЗК РФ, Статья 7. Состав земель в Российской Федерации
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016)ЗК РФ, Глава XIV. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016)ЗК РФ, Статья 80. Фонд перераспределения земель
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 01.05.2016) ЗК РФ, Статья 83. Понятие земель населенных пунктов и понятие границ населенных пунктов (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)
5. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016)ЗК РФ, Статья 87. Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения
6. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ)Глава XVII/Статья 94Федеральным законом от 4 декабря 2006 г.N 201-ФЗ в пункт 5 статьи 94 настоящего Кодекса внесены изменения
7. "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 01.05.2016)ЛК РФ, Статья 83. Передача осуществления отдельных полномочий Российской Федерации в области лесных отношений органам государственной власти субъектов Российской Федерации
8. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) ЗК РФ, Статья 102. Земли водного фонда
9. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) ЗК РФ, Статья 103. Земли запаса

10. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016)ЗК РФ, Статья 79. Особенности использования сельскохозяйственных угодий
11. Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственном регистрации недвижимости».
12. Закон Челябинской области от 13 апреля 2015 года N 154-ЗО "О земельных отношениях"
13. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016
14. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ был принят Государственной Думой РФ только в июле 2002 г. (последняя редакция)
15. Постановление Правительства Челябинской области от 21 февраля 2008 г. N 34-П "Об утверждении Схемы развития и размещения особо охраняемых природных территорий Челябинской области на период до 2020 года"
16. Постановление Правительства РФ от 30.06.2006 N 404 "Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю"
17. Постановление Правительства Челябинской области № 717-П от 21 декабря 2016 года «О государственной программе Челябинской области «Управление государственным имуществом, земельными и природными ресурсами Челябинской области в 2017-2020 годах»
18. Атаева, Н.Ю. Исследование инвестиционной привлекательности муниципальных образований / Вопросы территориального развития. – 2015. – № 3.(с.6)

19. Грибовский, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости / Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. – 2003, 704 с.
20. Ерофеев, Б.В. Земельное право России: учебник. 9-е изд., / перераб. М.: Юрайт- Издат, 2006. 655 с.
21. Зайко, Н.С. Изменение структуры земельных угодий сельскохозяйственных предприятий в условиях трансформации экономики. Депон. в НИИТЭИагропром под №214/10 ВС-96,7 с. 7
22. Комов, Н.В., Аратский Д.Б. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне. / Н. Новгород, 2000.(с. 79-82)
23. Минина, А.А., Клещарь, Е.А., Басова, И.О. Управление и распоряжение земельными ресурсами, находящимися на территории муниципального образования/ А.А. Минина, Е.А. Клещарь, И.О. Басова. – Ставрополь: Сервисшкола, 2009. – 68 с.
24. Мухамадияров, И. М. Земельные отношения и эффективность землепользования в рыночных условиях: диссертация кандидата экономических наук / Оренбург, 2004. - 178 с.
25. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / С.Н. Максимов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. – 320 с.
26. Павлова, В.А. Современные формы организации кадастровой деятельности в России / В.А. Павлова // Имущественные отношения в РФ. – 2011. – № 1. – С. 38–42.
27. ЕВРАЗИЙСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ НАУЧНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ, Проблемы современной экономики, N 2 (30), 2009
28. Иваненко, Д.Е. Определение кадастровой стоимости недвижимости для государственных целей: мировая практика / Д.Е. Иваненко // Известия высших 101 учебных заведений: Серия: Экономика, финансы и управление производством. – 2013. – № 1. – С. 71–76.

29. Чешев, А.С. Земельный кадастр: учебник для вузов / А.С. Чешев. – М.: Изд-во «Приор», 2012. – 365 с.
30. <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/>
31. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"
32. Закон Челябинской области от 13 апреля 2015 года N 154-ЗО "О земельных отношениях".