

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
СТАРООСКОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ
(С О Ф Н И У « Б е л Г У »)**

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ
КАФЕДРА МЕНЕДЖМЕНТА

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ
РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ
СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА)**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки 38.03.04 Государственное и
муниципальное управление
очной формы обучения, группы 92071307
Самоха Дианы Владиславовны

Научный руководитель
к.ю.н.,
старший преподаватель
Журналев Э.А.

СТАРЫЙ ОСКОЛ 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	7
РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ ПРАКТИКИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В СТАРООСКОЛЬСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ	19
РАЗДЕЛ III. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА	28
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	49
ПРИЛОЖЕНИЯ	58

ВВЕДЕНИЕ**Актуальность темы исследования.**

Определяющее влияние на устойчивое социально-экономическое развитие муниципальных образований оказывает уровень использования природных ресурсов

в целом и земельных в частности. Анализ теоретических основ и практических подходов к управлению земельно-ресурсным потенциалом показывает, что его эффективность определяется совокупностью организационно-территориальных и эколого-экономических предпосылок, обеспечивающих воспроизводство почвенного плодородия, повышение урожайности, обеспечение экологической безопасности сельскохозяйственной продукции, а также повышение экономической результативности сельскохозяйственного воспроизводства и развитие социальной инфраструктуры сельских территориальных образований.

Несмотря на значительный научный и практический потенциал, накопленный в области использования и оценки земельных ресурсов, интенсификации сельскохозяйственного производства, обеспечения экологической безопасности и улучшения условий жизнедеятельности сельского населения, каждое из этих направлений развивалось достаточно обособленно.

В настоящее время, чтобы рационально и эффективно использовать земельные ресурсы, недостаточно обладать достоверными сведениями о земле, ее производительных свойствах, природном качестве и хозяйственном использовании. Необходима систематизация представлений об особенностях управления землями сельскохозяйственного назначения, о формах собственности и хозяйствования, комплексе мер по ресурсному обеспечению и охране земель, многофакторной оценке эффективности использования земельных участков, об обосновании и принятии компенсирующих управленческих решений.

Степень научной разработанности темы исследования. Развитие представлений о земельных отношениях в России связано с именами таких современных исследователей, как С.Н. Волков, А.В. Гордеев, Н.В. Комов, С.А. Липски, П.Ф. Лойко и других¹. Вопросам управления земельными ресурсами на разных административно-территориальных уровнях посвящены работы многих

1 Волков С.Н. Совершенствование теории и методики землеустройства в условиях земельной реформы. М., 2012; Комов Н.В. Методология управления земельными ресурсами. Нижний Новгород, 2013; Комов Н.В. Правовые аспекты становления земельных отношений в России // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. № 7; Липски С.А. Проблемы управления сельскохозяйственным землепользованием в современной России. Монография. М., 2008; Лойко П.Ф. Проблемы управления земельными ресурсами Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. № 5.

видных ученых и специалистов: Д.Б. Аратского, В.Р. Беленького, А.А. Варламова, В.А. Вашанова, И.В. Дегтярева, Ю.А. Лютых, Р.Т. Нагаева, В.А. Прорвича, О.Т. Хисматулова и других¹. Имеется ряд публикаций, касающихся вопросов управления земельными отношениями на региональном уровне, авторами которых являются А.А. Варламов, Ю.Г. Жариков, В.В. Милосердов, Е.С. Савченко, Б.Б. Ральдин и другие².

Вместе с тем, остаются дискуссионными вопросы в области построения систем управления землепользованием; разработки методик экономической оценки земель поселений и др. Все вышеизложенное и определяет актуальность исследования.

Проблема исследования заключается в противоречии между необходимостью эффективного управления земельными ресурсами на муниципальном уровне и нехваткой ресурсов, а также недостаточной разработанностью рекомендаций по практике такого регулирования.

Объектом исследования выступают земельные ресурсы муниципального образования

Предметом исследования являются система управления земельными ресурсами муниципального образования.

Целью выпускной квалификационной работы является определение направлений повышения эффективности управления земельными ресурсами муниципального образования.

1 Аратский Д.Б. Экономические методы управления земельными ресурсами на региональном уровне. Н. Новгород, 2013. 196 с; Беленький В.Р. Земельный рынок России: особый путь или болезни роста? // Мир России. 2007. № 2. С. 117 – 162; Варламов А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т. 1 Теоретические основы государственного земельного кадастра. М., 2006. 383 с; Вашанов В.А. Вопросы рационального использования земельных ресурсов при плановости размещения строителъств. Дисс.канд. экон. наук, М., 2013. 18 с; Дегтярев И.В., Осипов Л.И. Земельное право и земельный кадастр. М., 2014. 239 с; Комов Н.В., Аратский Д.Б. Методология управления землепользования ресурсами на региональном уровне. Н. Новгород, 2013. 246 с; Лютых Ю.А. Научно-организационные основы совершенствования земельных отношений и повышение эффективности использования земель. Дисс. ...канд. экон. наук, 2013. 369 с.; Нагаев Р.Т. Управление земельными ресурсами в городах Республики Татарстан: Теория, методология, практика. Дисс ... докт. экон. наук. М., 2014. 350 с; Прорвич В.А., Кузнецов В.Н. Семенова Е.А. и др. Оценка урбанизированных земель. М., 2013. 776 с; Хисматулов О.Т. Региональная политика как инструмент управления // ЧиновникЪ. 2014. № 3. С. 23-26.

2 Варламов А.А. Эффективность системы государственного земельного кадастра. М., 2008; Варламов А.А. Теоретические положения управления земельными ресурсами различных административно-территориальных образований. М., 2004; Милосердов В.В. Земельные отношения и необходимость смены курса // Природные ресурсы национальное богатство России. 2013. № 1; Савченко Е.С. Проблема регулирования земельных отношений на современном этапе // Земельный вестник России. 2013. № 1. С. 5; Ральдин Б.Б. Земельный потенциал мира в России: пути глобализации его использования в XXI веке. М., 2013.

В соответствии с целью исследования были поставлены следующие **задачи**:

- изучить теоретические основы управления земельными ресурсами муниципального образования;
- проанализировать практику управления земельными ресурсами Старооскольского городского округа Белгородской области;
- предложить направления совершенствования управления земельными ресурсами муниципального образования.

Эмпирическую базу исследования составили Законы Российской Федерации, Указы Президента РФ, постановления Правительства России, нормативно-правовые акты законодательных органов Белгородской области, земельно-отчетная документация территориального отдела по Старооскольскому Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Белгородской области, статистическая информация, нормативно-справочные материалы. В процессе исследования использовались данные отчетов отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Старооскольского городского округа Белгородской области, нормативно-правовые документы округа, регулирующие земельные отношения и использование земельных ресурсов.

Практическая значимость исследования. Результаты исследований предназначены для использования при разработке концепции управления земельными ресурсами на муниципальном уровне, а также законодательства и методических материалов по вопросам государственного регулирования земельных отношений, что призвано обеспечить более глубокое и проблемно-ориентированное формулирование механизмов организации и ведения землеустройства, мониторинга и оценки земель, регулирования арендных отношений на землю, развития инвестиционных процессов в сфере управления недвижимостью.

Структурно выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех разделов, заключения, библиографического списка использованной литературы.

РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Конституция и действующее законодательство определяет землю как одновременно природным объектом – частью экосистемы, природным ресурсом – средством производства в сельском и лесном хозяйстве, недвижимым имуществом – объектом гражданских прав. Помимо этого, земля представляет собой соответствующую территорию, на которую распространяется суверенитет Российской Федерации¹.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Объектами земельных отношений выступают: земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса².

Значительная работа проведена в части правового обеспечения развития земельных отношений в России. Здесь можно выделить два основных направления.

¹ Совершенствование управления земельными ресурсами: Материалы науч.–практ. конф., г. Нижний Новгород, 10-12 сент. 2013 г. М., 2013. С. 47.

² Земельный кодекс РФ (ред. от 22 июля 2008 г.) // Собрание Законодательства РФ. – 2008. – № 44.

Это правовое регулирование земель как природного ресурса и природного объекта и правовое регулирование земельного участка как - объекта права собственности. В этих целях приняты такие основополагающие документы о земле, как Земельный кодекс Российской Федерации и федеральные законы «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О разграничении государственной собственности на землю», «О государственном земельном кадастре», «О землеустройстве».

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения¹.

Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю»² регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра.

В развитие вышеуказанных и ряда других федеральных законов, связанных с регулированием земельных ресурсов, Правительством Российской Федерации приняты многие нормативно-правовые акты по земле. Прежде всего, это «Порядок распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю», «Правила подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности», «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации», «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства», «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства», «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации,

1 Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. Закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. – 2002. – № 34. – Ст. 20.

2 О разграничении государственной собственности на землю: федер. закон от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. – 2001. – № 30. – Ст. 8.

создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате землеустройства».

Правительством Российской Федерации утверждены «Положение о государственном земельном контроле», «Положение об осуществлении государственного мониторинга земель», принято специальное постановление «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Управление земельными ресурсами как уникальным, многофункциональным и структурно сложным объектом требует создания чётких механизмов экономического и правового регулирования на государственном и муниципальном уровнях. Земельное законодательство призвано регулировать деятельность общества и его членов в сфере использования земель, в том числе и непосредственное управление земельными ресурсами. Поэтому можно утверждать, что земельное законодательство является основой управления, реализуемого как государственными, муниципальными органами, так и хозяйственными субъектами. Современная структура управления базируется на многообразии и равенстве форм собственности на землю, приоритете рационального использования и охраны земли. В условиях социально-экономических преобразований в Российской Федерации совершенствование системы земельных отношений является главной задачей в структуре государственного и муниципального управления.

Рассматривая основы управления земельными ресурсами, необходимо проанализировать такие понятия как управление, муниципальное управление, объекты и субъекты управления, принципы, положенные в основу управления.

Управление любой системой в целом состоит в обеспечении сохранности, устойчивости развития этой системы в общих интересах, входящих в нее элементов или связанных с ней других систем¹.

Муниципальное управление земельными ресурсами представляет собой целенаправленную деятельность муниципальных органов власти по организации

¹ Лемин А.В. Повышение эффективности управления земельными ресурсами муниципалитета. Дисс...кандт. экон. наук. Иркутск, 2013. С. 78-85.

рационального использования земли, в целях обеспечения интересов, как всего общества, так и отдельного человека и устойчивого развития поселения¹.

Объектом управления земельными ресурсами в муниципальном образовании выступают земельные участки, в установленных границах, с фиксированной площадью и правовым режимом в пределах границ поселения. При этом объектом муниципального управления являются не только исключительно муниципальные земельные участки, но и земли, находящиеся в государственной собственности (неразграниченные земли). Управляющее воздействие муниципалитета оказывается на земли, находящиеся в частной собственности, например при установлении ставок земель. Субъектами местного самоуправления являются органы местного самоуправления, а субъектами внутрихозяйственного управления земельными участками – собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы в лице граждан и юридических лиц.

Предметом управления является формирование процессов по регулированию земельных отношений и использованию земельных участков в границах муниципального образования.

Цели, задачи и интересы государственных и муниципальных органов власти в области управления земельными ресурсами в основном совпадают, но с учетом того, что земельные платежи являются источником пополнения местного бюджета, в муниципальном управлении отмечается ярко выраженный экономический уклон.

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

Стратегическая направленность муниципальной земельной политики в муниципальных образованиях должна быть направлена на создание

¹ Там же.

благоприятных условий для обеспечения интересов граждан и общества, а также устойчивого развития территории. Проведение и функционирование современной муниципальной экономической политики основано на рациональной эксплуатации закреплённой за органами местного самоуправления собственности. Очевидно, что муниципальная собственность, в особенности земельные ресурсы, составляют экономическую базу местного самоуправления в качестве источника финансирования местного бюджета. Поэтому муниципалитет должен реализовывать такую стратегию управления земельными ресурсами, которая бы обеспечивала стабильные и увеличивающиеся поступления доходов от использования земли, используемых в интересах развития инфраструктуры территории и его граждан.

Управление земельными ресурсами является целенаправленным действием. На практике это означает, что органы власти, как государственные, так и муниципальные, устанавливают определённые правила и условия владения, пользования, распоряжения объектами управления. Наибольший эффект от реализации этих правил и условий достигается тогда, когда управленческое воздействие со стороны муниципалитета является системным, т.е., связанным с комплексом мер, образующих систему управления земельными ресурсами муниципального образования¹.

Управление и распоряжение земельными ресурсами на территории муниципалитета осуществляется как федеральными, региональными, так и муниципальными органами власти. При этом муниципалитет осуществляет управление государственными и муниципальными земельными ресурсами. Кроме того, управленческое воздействие муниципалитета распространяется и на земли, находящиеся в частной собственности.

Основные функции муниципального управления земельными ресурсами:

- Планирование и прогнозирование использования земельных ресурсов. Процесс планирования является средством претворения идей в реальность и заключается в первую очередь в формализации целей и задач, а также средств их достижения в соответствии с реальными ресурсными возможностями. Применительно к земельным

¹ Рой О.М. Основы государственного и муниципального управления. Санкт-Петербург, 2015. С. 144-123.

отношениям в муниципалитетах данный элемент системы необходимо рассматривать в двух аспектах – как перспективное планирование застройки населенного пункта с учетом прилегающих территорий на основе градостроительной документации, и как общее планирование регулирования и развитие земельных отношении на территории муниципального образования.

- Экономическое стимулирование рационального использования земельных ресурсов. Основное содержание рассматриваемой функции управления земельными ресурсами заключается в регулировании механизмов платежей за землю. В первую очередь это определение размера земельного налога по видам использования земли на территории поселения, установление методики расчёта арендной платы и предоставлении льгот отдельным категориям землепользователей и арендаторов.

- Информационное обеспечение управления земельными ресурсами. Данная функция системы управления предусматривает функцию изучения, оценки, систематизации и учета объекта управления, т.е. земельных ресурсов, а также прочно связанных с ними объектов недвижимости. Наличие, полнота сведений, учитываемых муниципальными образованиями, задачи, поставленные перед информационной системой, на современном этапе развития земельных отношений выходят далеко за общепринятое понятие «земельный кадастр». В связи с этим целесообразно использовать более широкое и многофункциональное понятие «информационное обеспечение управления земельными ресурсами».

- Нормативно-правовое обеспечение системы управления. Управление земельными ресурсами осуществляется на основе нормативных актов, положений, порядков и правил, установленных законодательным органом управления. От своевременности и правильности принятия нормативно - правовой базы во многом зависит и степень эффективности управления.

- Мониторинг земель. Мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель на территории муниципалитета. Основная задача мониторинга – своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствия негативных процессов.

- Землеустройство. Данная функция управления отвечает за

организацию и реализацию управленческих решений. Землеустройство представляет собой техническую и организационную составляющую системы управления земельными ресурсами.

- Муниципальный контроль за использованием и охраной земель. Эта функция является одной из ключевых в системе управления земельными ресурсами, относится к категории контрольных. Контроль за соблюдением земельного законодательства, требования охраны и использования земель осуществляется на территории муниципального образования в независимости от вида собственности земли и организационно - правовых форм хозяйствования, а также контроль за должностными лицами, осуществляющими управление земельными ресурсами.

Муниципальное образование по своей природе является сложной системой и поэтому подвержено влиянию многих внешних и внутренних факторов, которые оказывают воздействие также и на систему муниципального управления земельными ресурсами¹.

Управление в целом и управление земельными ресурсами в частности складывается из циклов (стадии) управленческой деятельности. Применительно к земельным ресурсам можно выделить:

- сбор достоверной информации и изучение объекта управления, т.е. земельных ресурсов;
- выработка концепции управленческих решений применительно к конкретным условиям;
- реализаций концепции управления земельными ресурсами;
- осуществление контроля за реализацией управленческих решений.

Главная задача управления состоит в активном воздействии на управляемый объект с целью улучшения его показателей. С развитием рыночных отношений в системе управления земельными ресурсами увеличивается потребность в профессиональном управлении, построении и внедрении более эффективных моделей и методик управления, а поэтому подрастает роль аналитической и оценочной работы при решении задач

¹ Михальчева Ю.С. Полномочия органов местного самоуправления в сфере земельных отношений: автореферат дис. . канд. юрид. наук : 12.00. М., 2013. С. 14

эффективного управления¹.

Эффективность управления представляет собой результативность деятельности конкретной управленческой системы, которая отражается в различных показателях, как объекта управления, так и собственно управленческой деятельности (субъекта управления), причем эти показатели имеют, как количественные, так и качественные характеристики.

Повышение эффективности системы управления предполагает нахождение наилучших организационных форм, методов, технологии управления конкретным объектом в целях достижения управляемой системой определенных технико-экономических результатов в соответствии с заданным критерием или системой критериев. С точки зрения технологии процесса эффективной системой управления может считаться лишь такая система, которая:

- обеспечивает быстрый и полный сбор необходимой информации для принятия управленческих решений;
- даёт возможность принимать оптимальные решения в кратчайший срок;
- позволяет оперативно доводить решения до всех исполнительных органов;
- организует чёткое выполнение решений;
- обеспечивает контроль за выполнением решений и следит за результатами выполнения.

Применительно к управлению земельными ресурсами можно выделить экономическую и социальную эффективность, которая выражается не в количественных, а в качественных показателях деятельности аппарата управления. Кроме того, некоторыми учеными выделяется также экологическая эффективность. К основным критериям экономической эффективности муниципального управления земельными ресурсами относятся:

- поступление доходов в местный бюджет от использования земли;
- поступление инвестиций в развитие территории за счет использования земельных ресурсов;
- сокращение продолжительности циклов управления (экономии времени при

¹ Вязов Г.Б. Организационно-экономический инструментариий обеспечения регионального использования земельных ресурсов в экономике регионов : автореферат дис. . канд. экон. наук : 08.00.05 . Воронеж, 2014 . С. 17.

выполнении информационных процедур, принятии и реализации управленческих решений);

- сокращение расходов на содержание аппарата управления.

К основным критериям социальной эффективности муниципального управления земельными ресурсами относятся:

- развитие рынка земли на территории поселения;
- степень устойчивого развития муниципального образования;
- возможность равного доступа на получение земельных участков для всех хозяйствующих субъектов;
- повышение научно-технического уровня процессов управления;
- повышение квалификации управленческого персонала;
- повышение уровня обоснованности принимаемых управленческих решений;
- достоверность и полнота информации, собираемой, обрабатываемой и хранимой в системе управления;
- надёжность и качество системы управления¹.

При этом следует отметить, что такой критерий эффективности как поступление доходов в местный бюджет от использования земли, на современном этапе развития земельных отношений является ключевым в системе муниципального управления земельными ресурсами и поэтому в настоящем исследовании он будет рассматриваться как основной и приоритетный.

Завершая рассмотрение основ муниципального управления земельными ресурсами, следует отметить, что современная система управления позволяет местным органам власти при комплексном, системном подходе эффективно и рационально использовать земельные ресурсы в пределах муниципалитета, воздействовать на развитие рынка земли и привлечение инвестиций, создавать необходимые условия устойчивого развития территорий, не дожидаясь решения данных вопросов на федеральном уровне.

Выводы по первому разделу. На современном этапе развития вопросы управления земельными ресурсами являются актуальными и острыми. От муниципальной политики в области управления земельными ресурсами во

¹ Вязов Г.Б. Организационно-экономический инструментарий обеспечения регионального использования земельных ресурсов в экономике регионов : автореферат дис. . канд. экон. наук : 08.00.05 . Воронеж, 2014 . С. 14-15.

многим зависят экономическая основа развития поселения, его инвестиционная привлекательность. Земельные ресурсы являются уникальным и ограниченным ресурсом, в связи с чем необходимо его рациональное и эффективное использование. Наибольший эффект от управления достигается лишь в том случае, если управляющее воздействие осуществляется системно, т.е. исходя из комплекса мер, образующих так называемую систему управления.

К основным элементам, образующим систему муниципального управления земельными ресурсами, относятся: планирование и прогнозирование использования земельных ресурсов, экономическое стимулирование рационального использования земельных ресурсов, информационное обеспечение управления земельными ресурсами, нормативно-правовое обеспечение системы управления, мониторинг земель, землеустройство, муниципальный контроль за использованием и охраной земель. Определено, что система управления земельными ресурсами подвержена воздействию внутренних и внешних факторов. К числу основных факторов относятся внутренняя и внешняя политическая, экономическая, информационная среда, изменение федерального и регионального законодательства, а также наличие управленческих и пространственных ресурсов.

К основным принципам управления земельными ресурсами, положенным в основу современного российского законодательства, относятся многообразие форм собственности на землю и землепользования, сочетание интересов общества и законных интересов граждан при использовании земли. В основу деления земельных участков положена классификация по категориям земель и формам собственности. Земли населенных пунктов, кроме того, разделены по зонам в зависимости от функционального использования; жилая, производственная, общественно-деловая и т.д. В целом, можно сделать вывод о несовершенстве действующей нормативно-правовой базы в области регулирования земельных отношений на современном этапе реформирования и отметить серьезные недостатки существующих, экономических рычагов управления земельными ресурсами на уровне муниципального образования, не позволяющие осуществить

эффективное регулирование земельных отношений.

РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ ПРАКТИКИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В СТАРООСКОЛЬСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ

Управление и распоряжение муниципальным земельным фондом в Старооскольском городском округе осуществляет Департамент имущественных и земельных отношений в соответствии со своей компетенцией.

Полное официальное наименование Департамента - Департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области.

Департамент является функциональным органом администрации Старооскольского городского округа, реализующим

исполнительно-распорядительные функции по управлению имуществом, находящимся в муниципальной собственности Старооскольского городского округа.

Возглавляет департамент – Крюков Михаил Евгеньевич.

Департамент обладает собственной компетенцией по вопросам, касающимся управления земельными ресурсами:

- межотраслевой координации управления и распоряжения земельными участками на территории городского округа до разграничения полномочий на них;
- участия в принятии решений по резервированию земель и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд;
- разработки и реализации местных программ использования и охраны земель;
- осуществления муниципального земельного контроля и другие.

В пределах своей компетенции в управлении муниципальным земельным фондом принимают участие департамент строительства администрации городского округа, территориальный отдел по городу Старый Оскол и Старооскольскому району управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Белгородской области, Управления сельских территорий администрации городского округа.

Также следует отметить, что Департамент осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами государственной власти Белгородской области, органами местного самоуправления городского округа и иными органами администрации городского округа.

В своей деятельности Департамент руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Белгородской области и иными нормативными правовыми актами Белгородской области, Уставом городского округа и иными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа, Положением о Департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области.

Основными задачами Департамента являются:

- 1) обеспечение в пределах своей компетенции проведения единой

муниципальной политики в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом, в том числе земельными ресурсами городского округа;

2) участие в разработке и проведении единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений городского округа;

3) организация функционирования эффективной системы учета, инвентаризации и оценки движимого и недвижимого имущества и земель;

4) эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом и земельными ресурсами городского округа;

5) осуществление в установленном порядке приватизации муниципального имущества и земельных участков городского округа;

6) содействие формированию и развитию рынка недвижимости, в том числе земли, на территории городского округа;

7) контроль за использованием и охраной земель, находящихся в собственности городского округа.

Работа Департамента построена по линейно-штабному типу управленческих структур, в котором выделяются отдельные структурные подразделения находящиеся в подчинении начальника департамента.

Департамент включает следующие структурные подразделения:

- управление земельных отношений, которое включает 3 отдела: отдел по управлению и распоряжению муниципальными землями, отдел по муниципальному контролю и информации, отдел по контролю за использованием земельных ресурсов;

- самостоятельные отделы, непосредственно подчиненные начальнику Департамента - пять отделов: отдел реестра и управления имуществом, отдел приватизации, отдел аренды, отдел бухгалтерского учёта и отчётности, общий отдел.



Рис. 2.1. Структура Департамента имущественных и земельных отношений
Старооскольского городского округа

Рассмотреть структуру и функции Департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа, перейдем к анализу системы землеустройства Старооскольского городского округа и управления его земельными ресурсами.

На основании Паспорта Старооскольского городского округа, Генерального плана муниципального образования и Годовых отчётов за 2014-2016 гг. рассмотрим количественные и качественные характеристики землеустройства в городском округе.

По состоянию на 1 января 2014-2016 годов общая площадь земель Старооскольского городского округа осталась неизменной и составила 149268 га. Состав земель Старооскольского городского округа подразделяется на 6 категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли

обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли запаса.

Рассмотрим динамику категорий земель Старооскольского городского округа по их целевому назначению за 2014-2016 годы в таблице 1.

Таблица 2.1

Динамика категорий земель Старооскольского городского округа по их целевому назначению за 2014 – 2016 годы, га

Категории земель	2014	2015	2016
Земли сельскохозяйственного назначения	94033	94033	93884
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	7851	7851	8000
Земли особо охраняемых территорий и объектов	2	2	2
Земли лесного фонда	20422	20422	20422
Земли водного фонда	-	-	-
Земли запаса	586	586	586
Земли населенных пунктов	26374	26374	26374
Итого земель	149268	149268	149268

Анализируя категории земель Старооскольского городского округа на 2014-2016 гг. особых изменений мы не наблюдаем. Произошли изменения в землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,

безопасности и земли иного специального назначения в 2014 г. объем площади составил 7851га., а на 1 января 2016 г. равнялся 8000 га.

Таким образом, отмечаем увеличение земель данной категории на 149 га. Это стало возможным за счет перераспределения и перевода одной категории земель в другую, прежде всего земель сельскохозяйственного назначения, общая площадь которых уменьшилась на 149 га¹.

Проанализируем динамику распределения земельного фонда по формам собственности по Старооскольскому городскому округу за 2014 - 2016 годы, которые представлены в таблице 6.

Таблица 2.2

Динамика распределения земельного фонда по формам собственности по Старооскольскому городскому округу за 2014 – 2016 годы, га

Категории земель	В собственности граждан			В собственности юридических лиц			В государственной и муниципальной собственности		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Земли сельскохозяйственного назначения	2460 1	2497 0	2533 9	46100	46211	46044	2305 0	2285 2	22501
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	30	32	34	5010	5112	5266	2716	2707	2700
Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-	-	-	-	2	2	2
Земли лесного фонда	-	-	-	-	-	-	2042 2	2042 2	20422
Земли водного фонда	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земли запаса	-	-	-	-	-	-	586	586	586

¹ Доклад о состоянии и использовании земель Старооскольского городского округа за 2014 - 2016 года//Департамент имущественных и земельных отношений Старооскольского городского округа. URL: <http://oskolregion.ru/> (дата обращения 04.03.2017)

Земли населенных пунктов	7588	7607	7633	948	968	1028	1805 0	1779 9	17713
Итого земель	3221 9	3260 9	33006	5205 8	52291	52338	6482 6	6436 8	63924

Анализируя динамику распределения земельного фонда по формам собственности по Старооскольскому городскому округу за 2014 – 2016 годы, мы видим тенденцию перехода собственности от одного собственника к другому. Земли сельскохозяйственного назначения в собственности граждан в 2014 году занимали 24601 га, в 2015 году – 25339 га, таким образом прослеживается тенденция увеличения земель на 738 га. В отношении государственной и муниципальной собственности прослеживается иная тенденция - на уменьшение, так как в 2014 году было 23050 га, а в 2016 году стало 22501 га, следовательно произошло уменьшение на 549 га.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения в собственности граждан и юридических лиц на протяжении трех лет увеличивают объем земли, в собственности юридических лиц в 2014 году объем земли был равен 5010 га, а в 2016 году 5266 га, следовательно - объем площади за эти годы увеличился на 256 га.

Рост площади произошёл за счет уменьшения объёма в государственной и муниципальной собственности. Такая же ситуация наблюдается и с землями населенных пунктов, в 2014 году в собственности юридических лиц площадь была равна 948 га, а в 2016 году - 1028 га, следовательно произошло увеличение на 80 га. Что касается земель в государственной и муниципальной собственности категории земель населенных пунктов в 2014 году они были равны 18050 га, а в 2016 году они составили 17713 га, следовательно, произошло уменьшение на 337 га.

Таким образом, мы наблюдаем картину постепенного перехода земель из государственного и муниципального фонда в иные формы собственности, что соответствует современной земельной политике власти, направленной на развитие рыночных механизмов в сфере земельных отношений.

В целях дальнейшего анализа эффективности использования земель

рассмотрим структуру распределения земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Анализ отчетных материалов за 2015-2016 гг. о распределение земельного фонда Старооскольского городского округа по формам собственности по позволяет сделать вывод о примерно равном распределение данных земель между государственной и муниципальной властью.

Исходя из сравнения полученных данных можно сделать следующие выводы:

- земли государства увеличились на 12 га;
- земли в собственности субъекта Российской Федерации увеличились на 6 га;
- земли, находящиеся в муниципальной собственности увеличились на 2955 га.

Таким образом, мы прослеживаем тенденцию значительного увеличения земельной площади, находящейся в муниципальной собственности. Это связано с процессами перехода незарегистрированных за каким-либо собственником земель (в том числе и из фонда перераспределения) в качестве муниципальной собственности.

Это является доказательством совершенствования системы работы Департамента в рамках соблюдения земельного законодательства.

Рассмотрим фонд перераспределения земель Старооскольского городского округа на 01.01.2016 г., представленный в таблице 3.

Таблица 2.3

Информация о фонде перераспределения земель Старооскольского городского округа на 01.01.2016 г, тыс.га

Наименование районов и городов	Фонд перераспределения из общей площади			
	Общая площадь	В т.ч. с\х угодий	Не востребовано	
			Всего	В т.ч. с\х угодий
Фонд перераспределения, в том числе	4824	4727	3503	3441
Передано в пользование	1321	1286	-	-
Сельскохозяйственным предприятиям	831	819	-	-
Гражданам: КФХ	460	443	-	-
Другим землепользователям	30	24	-	-
Не используется	3503	3441	-	-

Таким образом, выше представленные материалы подтверждают информацию о том, что муниципальная власть имеет властные полномочия и рычаги воздействия по управлению земельным фондом в основном только в пределах своей собственности.

Вместе с тем, эффективное управление муниципальным земельным фондом может позволить успешно решить ряд актуальных задач, стоящих перед муниципальными властями.

Поэтому успешное управление муниципальным фондом во многом зависит от наличия эффективной структуры управления землями муниципального фонда.

РАЗДЕЛ III. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Земля выполняет многофункциональную роль в жизни общества вследствие ее природной ограниченности, незаменимости в любой сфере экономической деятельности, а также необходимости сохранить экологическое равновесие в процессе потребления земельных ресурсов¹.

В последние годы экономические исследования земельных отношений сосредоточены, как правило, на отдельных проблемах землеустройства, включая изучение состояния земель, планирование и организацию рационального использования земель, и их охраны, вопросы земельного кадастра и т.д. Не умаляя теоретическую и практическую значимость таких научных разработок, следует отметить, что в современных условиях представляется актуальным иной, функциональный подход, учитывающий специфику земельных отношений как сложного социально-экономического комплекса динамично развивающегося объекта государственного регулирования.

К сожалению, экономические правоотношения в сфере землепользования до сих пор во многом остаются неэффективными, что приводит к нерациональному использованию земельных ресурсов.

Изменить сложившуюся обстановку без изменения государственной и региональной политики создания системы регулирования и управления земельными ресурсами нельзя. Безусловно, все органы власти хорошо знают, что земля в пределах суверенного государства независимо от многообразия форм и структуры собственности на нее является национальным достоянием страны, а значит, государство, его управленческие структуры в центре и на местах обязаны обеспечить

¹ Хамидуллин А.И. Проблемы регулирования земельных отношений в условиях трансформирующейся экономики России // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2009. № 1.

учет и оценку ее размеров, качества и стоимости, ее охрану от разрушения и деградации, справедливое и законное распределение, установление и защиту прав собственников субъектов земельных отношений, создать условия и всемерно стимулировать рациональное использование земли ее владельцами и пользователями на основе прогнозов и профессиональных проектов, формировать стратегию не только сохранения, но и увеличения потенциала земли.

Во втором разделе были рассмотрены особенности системы управления рациональным использованием земельных ресурсов Старооскольского городского округа Белгородской области, а также структура и основные направления деятельности Управления земельных отношений.

Результатом анализа деятельности Департамента и Управления стало выявление ряда проблем в сфере управления рациональным использованием земельных ресурсов. Данные проблемы требуют своевременного и эффективного решения.

Третий раздел настоящей выпускной квалификационной работы посвящен изложению практических рекомендаций, при помощи которых можно решить проблему нерационального использования земельных ресурсов и ослабить ее негативное влияние на экономическую сферу в муниципальном образовании.

В целях представления рекомендаций в отношении органов государственной власти раскроем основные задачи государственного и муниципального регулирования земельных отношений:

- 1) улучшение использования и охраны земельных ресурсов государства;
- 2) сохранение и улучшение экологического состояния территорий;
- 3) создание правовых, экономических и организационных предпосылок для функционирования всех форм собственности, владения и пользования землей и форм хозяйствования на ней.
- 4) регулирование использования земли в качестве природного, социального и хозяйственного объектов;
- 5) наделение правомочиями субъектов РФ и органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений на своих территориях;
- 6) обеспечение равенства участников земельных отношений в защите их прав;
- 7) недопущение противоречащего закону вмешательства государства в

деятельность граждан и юридических лиц по владению, пользованию и распоряжению землей;

8) пресечение действий владельцев, пользователей и собственников земли, наносящих ущерб безопасности и обороне страны, нарушающих охраняемые законом права и интересы других лиц;

9) обязательность мероприятий по государственному управлению земельным фондом для всех лиц независимо от типа их прав на землю;

10) обязательность государственного регулирования при вовлечении земли в рыночный оборот (при функционировании земельных рынков, банков, страховых компаний и других институтов рыночной экономики)¹.

Значимость землеустройства особенно велика в развитии и функционировании муниципального образования. Поэтому следует говорить не о ликвидации землеустройства, а о приведении его в соответствие с нынешними реалиями. С этой целью на уровне государственного управления необходимо существенно переработать действующий ФЗ «О землеустройстве», предусмотрев в нем (как это имеет место во всех цивилизованных странах) два основных вида землеустройства: государственное (по инициативе и за счет государства) и инициативное (по инициативе и за счет правообладателей или их объединений)².

В законе следует четко разграничить весь набор землеустроительных действий на эти два вида землеустройства и установить нормы, регулирующие их осуществление.

В рамках совершенствования федерального законодательства целесообразно внести изменения и дополнения по следующим основным вопросам:

- формирование системы государственного управления в сфере охраны и рационального использования земельных ресурсов;

- создание единой системы планово-картографического обеспечения процессов регулирования земельных отношений и организации рационального использования земли;

¹ Хамидуллин А.И. Проблемы регулирования земельных отношений в условиях трансформирующейся экономики России // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2011. № 1.

² О землеустройстве : федер. закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ // Справочно-правовая система «Кодекс»

- переход от заявительного к всеобщему кадастру недвижимости;
- упорядочение отношений, связанных с земельными долями, принятие решений об обращении преимущественно в муниципальную собственность бесхозных долей;
- развитие земельной ипотеки;
- зонирование межселенных территорий;
- упорядочение процедур предоставления земельных участков и оформления прав;
- ограничение спекуляций на земельном рынке (введение высоких налогов на ранние продажи);
- упорядочение сервитутов.

Кроме совершенствования законодательства необходимо разработать ряд подзаконных актов. В частности, целесообразно подготовить и ввести административные регламенты, устанавливающие жесткие процедуры и ответственность чиновников за постановку земельных участков на кадастровый учет¹.

Правильная организация государственного регулирования земельных отношений, формирование его адекватного содержания и методов осуществления будет способствовать выполнению основных требований.

Государственное регулирование земельных отношений должно осуществляться на основе научно обоснованных концепций и прогнозов экономического развития страны и ее регионов, отраслей производства, использования ресурсов, в том числе и земельных, на основе действующей законодательной и нормативной базы и механизмов регулирования.

Управление земельными ресурсами включает планирование их использования, зонирование земель, природно-сельскохозяйственное районирование, землеустройство, мониторинг земель и государственный земельный кадастр. Планирование развития территорий и их хозяйственного использования базируется на решениях органов исполнительной власти. Долгосрочная перспектива их развития

¹ Лютых Ю.А. Повышение эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения // Вестник КрасГАУ. 2012. №1.

определяется на основе социально-экономических программ, землеустроительной, градостроительной и иной документации.

Как уже говорилось в разделе II, главной целью совершенствования системы рационального использования земельных ресурсов Старооскольского городского округа являются:

1. Максимальное включение земель в экономические рыночные отношения с целью пополнения муниципального бюджета.

Так, стратегическая задача муниципального регулирования земельных отношений на современном этапе развития рыночного хозяйства - найти и поддерживать баланс интересов общества, бизнеса и власти, с тем, чтобы земля и другая недвижимость стали ликвидным активом.

Поэтому развитие экономических методов регулирования земельных отношений должно осуществляться путем совершенствования платности землепользования, рентных отношений, стимулирования земледельцев и землепользователей за рациональное, эффективное использование земли, создания источников налоговых поступлений в федеральный и местные бюджеты.

Механизм экономического регулирования земельных отношений характеризуется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рационального, и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, на защиту земель сельскохозяйственного назначения от порчи, снижения плодородия почв, самозахвата и разбазаривания¹.

Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях перехода к рынку включает земельный налог, арендную плату за землю, рыночную цену земли, залоговую цену земли, компенсационные платежи при изъятии земель, компенсационные выплаты при консервации земель, платежи за повышение качества

¹ Хамидуллин А.И. Проблемы регулирования земельных отношений в условиях трансформирующейся экономики России // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2011. № 1.

земли, штрафные платежи за экологический ущерб, налоговое обложение при гражданском земельном обороте, плату за право аренды и т. д.

Также к основным элементам экономического механизма относятся: установление дифференцированных земельных платежей, экономическое стимулирование рационального землевладения и землепользования и применение экономических санкций за бесхозяйственное отношение к земле, снижение почвенного плодородия, экономическая защита от изъятия земель сельскохозяйственного назначения для иных нужд (промышленности, транспорта и др.), кредитно-финансовая и инвестиционная политика государства.

2. Целевое использование земель, находящихся в иной собственности.

Данное направление деятельности органов муниципальной власти подразумевает регулирование правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий по использованию и охране земельных ресурсов, сохранению и повышению плодородия почв, недопущению необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота.

Исходя из выше сказанного, выделим направления реализации понятия «рациональное использование земель» на территории Старооскольского городского округа:

1. Эффективное, целевое использование земель, находящихся в земельном обороте. Например, если имущество (здания, сооружения, машины и т. п.) может использоваться не только по целевому, но и по иному назначению (производственное здание – в качестве склада, трактор – иногда в качестве средства перевозки грузов), то землю недопустимо использовать для тех целей, которые не указаны в документе, удостоверяющем режим ее использования. Так, недопустимо использовать пашню под лесопосадки, если она не отведена для этих целей, и наоборот, участок, предназначенный под лесопосадки, нельзя постоянно использовать под пашню.

Целевое назначение земель – установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

Правовой режим земель определяется совокупностью правил их использования

и включения в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга, установленных земельным, градостроительным, лесным, водным, природоохранным законодательством и законодательством о недрах, и распространяется на земли определенной категории.

На землях, отнесенных к нескольким категориям, действуют все правила и ограничения, установленные для соответствующих категорий земель.

2. Включение неиспользуемых земель в рыночный оборот. В результате аграрных преобразований, осуществляющихся в стране с 1990 года, зародился рынок земли в России.

Чтобы вовлечь в рыночный оборот как можно больше федеральных неиспользуемых (или неэффективно используемых) земель несколько лет назад был создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства. В рамках работы фонда на проведение полевых изысканий, агротехнических мероприятий для вовлечения неиспользуемых земель выделялись субсидии за счет средств федерального бюджета, которые направлялись в бюджеты субъектов Российской Федерации.

Важным аспектом включения неиспользуемых земель в рыночный оборот является пополнение бюджетов субъектов РФ и муниципальных бюджетов налоговыми и иными (гражданско-правовыми) денежными поступлениями.

Полученные денежные поступления перераспределяются, в том числе и на дальнейшее включение иных неиспользуемых земель в рыночный оборот. Одновременно необходимость денежных выплат органам муниципальной власти является рыночным механизмом по стимулированию рационального использования гражданами данных земель.

Следовательно, создается некая система денежного оборота, направленная на включение и эффективное использование неиспользуемых земель в рыночных отношениях.

Так, целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования угодий, их охраны, повышения плодородия почв, выравнивания социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечения развития инфраструктуры в населенных пунктах, формирования

социальных фондов финансирования этих мероприятий.

Формами платы являются: земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи (кроме арендаторов, с которых взимается арендная плата) облагаются ежегодным земельным налогом. Нормативная цена земли устанавливается для обеспечения экономического регулирования отношений при передаче земли в собственность гражданам, определении общей долевой собственности на землю, передаче ее по наследству, дарении, путем получения банковского кредита под залог земельного участка и в других случаях.

3. Работа по повышению качества, плодородности земель, меры по осуществлению восстановительных и проведению мелиоративных работ в отношении земель, не находящихся в обороте.

Улучшение экологической обстановки и воспроизводство природных ресурсов требует аккумуляции финансовых средств на реализацию соответствующих природоохранных и восстановительных мероприятий и стимулирование природопользователей к более рациональному и экономному использованию природных ресурсов.

Почву нужно воспринимать как источник материального благосостояния человечества, величайший дар природы, нуждающийся в охране и улучшении ее свойств, которые в свою очередь являются первоосновой высокопродуктивного земледелия, получения высоких и устойчивых урожаев.

Важным показателем высокого качества почвы является наличие достаточного запаса необходимых растениям элементов, которые находятся в доступной для сельскохозяйственных и иных культур форме.

С учетом существующих в России масштабов деградации земель особое место в системе земельного законодательства занимает Федеральный закон от 10 января 1996 г. «О мелиорации земель»¹.

Мелиорация земель представляет собой коренное улучшение земель путем проведения гидротехнических, культуртехнических, химических,

¹ О мелиорации земель: федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ (ред. от 28.11.2011)//Российская газета. № 10. 18.01.1996

противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий.

В зависимости от характера мелиоративных мероприятий Закон предусматривает проведение следующих типов мелиорации земель: гидромелиорация; агролесомелиорация; культуртехническая мелиорация; химическая мелиорация.

Регулируемый Федеральным законом порядок проведения мелиорации земель включает планирование мелиорации земель, разработку, согласование, утверждение и реализацию проектов мелиорации. При этом планирование мелиорации земель проводится федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим управление сельским хозяйством, в соответствии с федеральными и региональными (территориальными) программами в области мелиорации земель, а также по заказам собственников, владельцев и пользователей земельных участков.

В настоящее время отмечен рост общественной активности по проблеме эффективности управления земельными ресурсами, в частности по вопросу повышения качества и плодородия земель, что будет способствовать совершенствованию земельной политики в сфере рационального использования земельных ресурсов.

Подводя итог этого раздела можно сказать, что проблему нерационального использования земельных ресурсов в муниципальном образовании можно решить за счет сбалансированного государственного и муниципального земельного регулирования, опирающегося на экономические рычаги воздействия в земельном контроле.

В данный момент требуется частичная переработка (доработка) существующей нормативно-правовой базы в некоторых как общих, так и узких вопросах, касающегося гражданского землепользования. При осуществлении государственного, регионального и муниципального земельного контроля муниципальным органам рекомендуется использовать в своей деятельности научные разработки по вопросам земельного регулирования и земельного контроля.

В целях достижения целей и задач по рациональному использованию земельных ресурсов муниципальной территории предлагаем следующие

рекомендации.

Рекомендации по проведению комплекса работ по организации рационального использования (землеустройства) в Старооскольском городском округе на 2017–2020 годы

На уровне муниципальных органов власти такого крупного и перспективного муниципального района, каким является Старооскольский городской округ, предлагаем провести комплекс конкретных действий, обеспечивающих создание устойчивых механизмов, обеспечивающих эффективное и рациональное использование земельных ресурсов городского округа, повышения плодородия и их охрану.

Основные проблемы, выявленные в ходе анализа деятельности Управления земельных отношений в направлении совершенствования системы рационального использования земельных ресурсов Старооскольского городского округа, позволили *предложить следующие рекомендации* по совершенствованию системы управления в данном направлении работы администрации Старооскольского городского округа.

1. Внутриорганизационные:

1.1. Необходимость перераспределения обязанностей между подразделениями Департамента имущественных и земельных отношений Старооскольского городского округа, например, объединить Отдел по управлению и распоряжению муниципальными землями с отделами аренды и приватизации.

Целью мероприятия является оптимизация управленческих процессов, направленная на повышение эффективности системы управления земельными ресурсами.

1.2. Необходимость перераспределения должностных обязанностей между работниками отделов Управления земельных отношений, в целях устранения дублирования и сдвоенности функций. Например, можно объединить Отдел по муниципальному контролю и информации и Отдел по контролю за использованием земельных ресурсов.

Главной целью мероприятия будет являться оптимизация управленческих процессов и объема должностной нагрузки, которая будет способствовать оперативной разработке управленческих решений по распоряжению земельными

ресурсами на территории Старооскольского городского округа.

1.3. Решение проблемы кадров Управления земельными отношениями. Оно будет заключаться в создании базы данных высоко квалифицированных работников Управления, в которой будут учитываться количество работников и их должностные инструкции и обязанности. Рабочий персонал должен будет систематически проходить обучение для повышения квалификации и роста уровня образования, в связи с быстрым изменением, дополнением и совершенствованием Федерального законодательства в сфере земельных отношений.

1.4. Так же будет рассматриваться вопрос резерва кадров, так как необходимо отработать систему и алгоритм взаимодействия с вузами, которые будут предоставлять дипломированных специалистов государственного и муниципального управления, в частности по специальности земельные кадастры.

Представляется целесообразным проведение практик будущих специалистов в сфере землеустройства и кадастра на базе Управления земельными отношениями, в рамках которого будет проходить собеседование и выявление перспективных студентов для последующего трудоустройства.

Цель данных мероприятий заключается в повышении уровня профессионализма, оперативности и качества работы Управления земельных отношений.

1.5. Проведение мониторинга в форме социального анкетирования работников Управления земельных отношений.

Цель: выявление психологического климата, слаженности работы коллектива, уровня удовлетворенности деятельности в целях дальнейшего стимулирования их работы.

2. Нормативно-правовые:

2.1. Разработка муниципальной целевой программы «Системы рационального использования земель в Старооскольском городском округе на 2017–2020 годы».

Цель программы: нормативно-правовое закрепление мероприятий по рациональному использованию земельных ресурсов.

При этом особенно важным является:

- разработка схем зонирования сельхозугодий с учетом их пригодности и

продуктивности в сельском хозяйстве;

- составление проектов перераспределения земель, обеспечивающих комплексное размещение земельных участков, образованных за счет выделенных земельных долей;

- установление границ земельных массивов, соответствующих не востребовавшимся земельным долям;

- определить финансирование этих работ за счет средств городского бюджета;

- включить в данную программу мероприятия по восстановлению и сохранению плодородия земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов, не реализованные в предыдущие периоды.

2.2. Также следует дополнить Стратегию социально-экономического развития Старооскольского городского округа подпрограммой в данной сфере. Целями данного мероприятия является нормативное закрепление целевой программы по рациональному использованию земельных ресурсов Старооскольского городского округа.

2.3. Необходимо разработать муниципальную программу по оптимизации использования земель социального назначения Старооскольского городского округа, приложение 7.

Цель мероприятия: определить объем и эффективность рационального использования земельных ресурсов социального назначения, выявить размер земли закрепленной за муниципальным учреждением.

2.4. Разработка методических рекомендаций, инструкций, разъяснений, памяток по правовой информации, вопросам оформления земельных участков, землепользования, отчетов и контроля по рациональному использованию земель для участников земельных отношений, в том числе затрагивающие и интересы арендаторов земельных участков.

Цель работы: оперативность решения вопросов по рациональному использованию земельных ресурсов.

2.5. Изучение передового опыта субъектов Российской Федерации и муниципальных территорий, проведение региональных и межрегиональных методических совещаний и встреч по проблемам рационального использования

земель.

Целью данного направления является обмен опытом в сфере рационального использования земельных ресурсов.

3. Внешне организационные:

3.1. Составление перечня земель (кадастровый учет) государственного и муниципального назначения, в отношении которых муниципалитет имеет полномочия, но которые находятся в запасе и не используются.

Целью мероприятия является законодательное закрепление земель находящихся в государственной и муниципальной собственности, уменьшение временных рамок в выборе территории для различных государственных и муниципальных нужд при присвоении государственного регистрационного номера. Что позволит получить систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель в муниципальном образовании и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов;

3.2. Составление плана-графика по вводу данных земель в эксплуатацию в целях повышения эффективности и рациональности их использования. Цель мероприятия: поэтапное и документационное закрепление выполнения работ связанных с рациональным использованием земельных ресурсов на территории Старооскольского городского округа;

3.3. Проведение комплексного мониторинга рационального использования земель по различным категориям собственности и землепользования, в том числе муниципальных земель, находящихся в аренде. Цель мониторинга: выявление положительных и отрицательных сторон по предоставлению земельных ресурсов муниципального образования в аренду, а так же осуществление контрольной функции по аренде земельных ресурсов;

3.4. Проведение мониторинга и разработка комплекса мелиоративных мероприятий в отношении невостребованных земель на территории Старооскольского городского округа.

Целью мониторинга является повышения продуктивности и устойчивости земледелия, обеспечения гарантированного производства сельскохозяйственной продукции на основе сохранения и повышения плодородия земель, а также создания необходимых условий для вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель и формирования рациональной структуры земельных угодий;

3.5. Оценка качества и рыночной стоимости неиспользуемых земель на территории Старооскольского городского округа.

Цель мероприятия: законодательное закрепление стоимости земельных ресурсов на территории Старооскольского городского округа в целях предупреждения и предотвращения коррупционной стороны;

3.6. Взаимодействие с другими органами государственной власти, в частности Федеральной службой государственной регистрации, Департаментом имущественных и земельных отношений Белгородской области, налоговой службой, прокуратурой, отделением судебных приставов, а так же общественными организациями в сфере экологии, членами общественной палаты при областных органах власти.

Цель мероприятия: разработка и согласование ежегодного плана-графика по осуществлению контроля за рациональным использованием земель собственников земель (частная собственность), по целевому назначению, в том числе муниципальных земель, находящихся в аренде. Разработка мер по привлечению к ответственности при нарушении в соответствии с законодательством рационального использования земельных ресурсов; осуществление контрольных мероприятий по предотвращению перевода категории земель сельскохозяйственного назначения в разряд других категорий.

3.7. Проведение аэродинамической съемки и оформление карт высокого разрешения в отношении земель Старооскольского городского округа, так как в настоящее время округ имеет планы только масштаба М1:2000 на все населенные пункты и М1:10000 на межселенную территорию.

Данное мероприятие является актуальным, так как в условиях экономических реформ в России, и в частности формирования рынка земли, вопросы полного и

достоверного картографо-информационного обеспечения различных административных структур для целей планирования, управления и охраны земельными ресурсами стоят довольно остро.

Цель мероприятия: создание автоматизированных информационных систем, увеличение качества и точности работы сотрудников по управлению земельным фондом Старооскольского городского округа.

Картографические методы позволят отобразить структуру, состав, процессы и масштабы использования ресурсов развития регионов как основного фактора и естественной основы формирования региональных систем развития. Карты особо ценны при отображении территориальных сочетаний разнообразных ресурсов развития и перспектив их освоения и привлечения в целях комплексного развития

Для осуществления выше сказанных рекомендаций необходимо решить вопросы финансирования данных мероприятий через местный бюджет путем взаимодействия с Советом депутатов Старооскольского городского округа, а так же и областным бюджетом.

ВЫВОДЫ ПО III РАЗДЕЛУ

1. Экономические отношения в сфере землепользования до настоящего времени во многом остаются неэффективными, что приводит к нерациональному использованию земельных ресурсов.

2. Механизм экономического регулирования земельных отношений характеризуется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рационального и эффективного землепользования.

3. Целевое использование земель подразумевает регулирование правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий по использованию и охране земельных ресурсов, сохранению и повышению плодородия почв, недопущению необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота.

4. Улучшение экологической обстановки и воспроизводство природных ресурсов требует аккумуляции финансовых средств на реализацию соответствующих

природоохранных и восстановительных мероприятий и стимулирование природопользователей к более рациональному и экономному использованию природных ресурсов.

5. Проблему нерационального использования земельных ресурсов в муниципальном образовании можно решить за счет сбалансированного государственного и муниципального земельного регулирования, опирающегося на экономические рычаги воздействия в земельном контроле.

Требуется частичная переработка существующей нормативно-правовой базы в некоторых общих и узких вопросах, касающегося гражданского землепользования. При осуществлении государственного, регионального и муниципального земельного контроля муниципальным органам рекомендуется использовать в своей деятельности научные разработки по вопросам земельного регулирования и земельного контроля.

6. Для разрешения обозначенных проблем предложен перечень рекомендаций по проведению комплекса работ по организации рационального использования земель (землеустройства) в Старооскольском городском округе на 2017–2020 годы, включающий в том числе муниципальную программу по оптимизации использования земель социального назначения Старооскольского городского округа.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В выпускной квалификационной работе рассмотрено совершенствование управления рациональным использованием земельных ресурсов на примере Старооскольского городского округа, а также разработаны предложения и рекомендации по эффективному и рациональному использованию муниципального земельного фонда. Также определена сущность и значение рационального управления земельными ресурсами на основе нормативно-правовой базы федерального и муниципального земельного контроля.

Земельное законодательство состоит из Земельного Кодекса, федеральных законов, принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. Вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами находятся в совместном ведении РФ и субъектов РФ. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Управление земельно-имущественным комплексом со стороны государства необходимо осуществлять в аспекте поиска наиболее эффективных и адекватных его специфике способов и инструментов прямого управления и косвенного регулирования движением и использованием земельных ресурсов. Все это создает возможность формирования государственной системы управления земельно-имущественным комплексом региона и позволяет органам власти разрешать противоречия между интересами субъектов хозяйствования, возникающие по поводу распоряжения, распределения и перераспределения, использования, сохранения и улучшения земельных ресурсов.

Значимость землеустройства особенно велика в сфере рационального использования земельных ресурсов. Поэтому следует говорить не о ликвидации землеустройства, а о приведении его в соответствие с нынешними реалиями. С этой целью необходимо существенно переработать действующий ФЗ «О землеустройстве», предусмотрев в нем два основных вида землеустройства: государственное (по инициативе и за счет государства) и инициативное (по инициативе и за счет правообладателей или их объединений). В законе следует четко разграничить весь набор землеустроительных действий на эти два вида землеустройства и установить нормы, регулирующие их осуществление.

Изменить сложившуюся обстановку без изменения государственной и региональной политики создания системы регулирования и управления земельными ресурсами нельзя. Безусловно, все органы власти хорошо знают, что земля в пределах суверенного государства независимо от многообразия форм и структуры собственности на нее является национальным достоянием страны, а значит,

государство, его управленческие структуры в центре и на местах обязаны обеспечить учет и оценку ее размеров, качества и стоимости, ее охрану от разрушения и деградации, справедливое и законное распределение, установление и защиту прав собственников субъектов земельных отношений, создать условия и всемерно стимулировать рациональное использование земли ее владельцами и пользователями на основе прогнозов и профессиональных проектов, формировать стратегию не только сохранения, но и увеличения потенциала земли.

Стратегическая задача государственного регулирования земельных отношений на современном этапе развития рыночного хозяйства - найти и поддерживать баланс интересов общества, бизнеса и власти, с тем, чтобы земля и другая недвижимость стали ликвидным активом, который выполняет не только роль производственного ресурса, но также выступает обеспечением заемного финансирования, повышает капитализацию российских компаний и экономики страны в целом.

Управление и распоряжение муниципальным земельным фондом в Старооскольском городском округе осуществляет Департамент имущественных и земельных отношений в соответствии со своей компетенцией и, непосредственно, Управление земельными отношениями.

Деятельность органов местного самоуправления в области земельных отношений, в частности Департамента имущественных и земельных отношений, направлена на осуществление полномочий органа местного самоуправления в решении вопросов местного значения в области использования и охраны земель, своевременных поступлений земельного налога и арендной платы за использование земельных участков.

Земли назначения на территории Белгородской области могут использоваться только в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

В работе проанализировано такое явление, как муниципальный земельный контроль в Старооскольском городском округе.

Проблему нерационального использования земельных ресурсов в муниципальном образовании можно решить за счет сбалансированного государственного и муниципального земельного регулирования, опирающегося на экономические рычаги воздействия в земельном контроле.

Требуется частичная переработка существующей нормативно-правовой базы в некоторых общих, а особенно в узких вопросах, касающегося гражданского землепользования. При осуществлении государственного, регионального и муниципального земельного контроля муниципальным органам рекомендуется использовать в своей деятельности научные разработки по вопросам земельного регулирования и земельного контроля.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. – М.: Новая волна, 2011. – 64 с.
2. Европейская хартия местного самоуправления [Текст]: офиц. текст // Справочно-правовая система «Кодекс».
3. Российская Федерация. Президент. Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации [Текст]: о важнейших общенациональных задачах // Российская газета. – 2012. – 1 дек.
4. Земельный кодекс [Текст]: федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
6. Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

7. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

8. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

9. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества [Текст]: федер. закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки [Текст]: федер. закон от 23 ноября 2007 г. № 268-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

11. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений [Текст]: федер. закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

12. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд [Текст]: федер. закон от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

13 О государственной гражданской службе Российской Федерации [Текст] : федер. закон от 27 июля 2004 г. № 79-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

14. О землеустройстве [Текст]: федер. закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ // Справочно-правовая система «Кодекс».

15. О муниципальной службе в Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 2 марта 2007 г. № 25-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

16. О некоммерческих организациях [Текст]: федер. закон от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

17. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Текст]: федер. закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ // Справочно-правовая система

«Консультант Плюс».

18. О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

19. О государственной кадастровой оценке земель [Текст]: постановление Правительства Российской Федерации: от 25 авг. 1999 года №945 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

20. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Текст]: постановление Правительства Российской Федерации: от 8 апр. 2000 года № 316 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

21. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии [Текст]: постановление Правительства Российской Федерации: от 1 июн. 2009 года № 457 // Справочно-правовая система «Кодекс».

22. О мелиорации земель: федеральный закон от 10 января 1996г. № 4-ФЗ // Российская газета. - № 10. – 1996.- 10 января.

23. Земли. Термины и определения [Текст]: межгосударственный стандарт, от 1 января 1987 г. ГОСТ 26640-85 // Охрана природы. Земли: Сб. ГОСТов. - 2010.

24. Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области [Текст]: закон Белгородской области: от 31 дек. 2003 года № 111 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

25. Об особенностях организации местного самоуправления в Белгородской области [Текст]: закон Белгородской области : от 30 марта 2005 года № 177 // Справочно-правовая система «Кодекс».

26. Об установлении выкупной цены при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности [Текст]: закон Белгородской области: от 12 окт. 2009 года № 303 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

27. О внесении изменений в закон Белгородской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» [Текст]: закон Белгородской области: от 18 сент. 2007 года № 139 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

28. Устав Белгородской области [Текст]: закон Белгородской области: от 31 дек. 2003 года № 108 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

29. Об обеспечении стабильности землепользования в связи с применением нового порядка исчисления и взимания земельного налога на территории Белгородской области [Текст]: Распоряжение губернатора Белгородской области: от 24 апр. 2006 года № 267-р // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

30. Об указе Президента Российской Федерации от 7 марта 1996 года №337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» [Текст]: Постановление главы администрации Белгородской области: от 16 мая 1996 года № 286 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

31. Об утверждении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области [Текст]: Постановление Правительства Белгородской области: от 27 апр. 2007 года № 101-пп // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

32. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую на территории Белгородской области [Текст]: Постановление Правительства Белгородской области: от 13 окт. 2006 года № 216-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

33. О переименовании Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района «Город Старый Оскол и Старооскольский район» Белгородской области в Департамент имущественных и земельных отношений Администрации Старооскольского городского округа и утверждении Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области [Текст]: решение Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области: от 23 мая 2008 года № 94 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

34. Об уставе Старооскольского городского округа Белгородской области [Текст]: решение Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области: от 21 фев. 2008 г. № 24 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

35. Об утверждении порядка владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом Старооскольского городского округа Белгородской области [Текст]: решение Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области: от 15 авг. 2008 года № 136 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

36. Положение о контроле за проведением землеустройства: Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008г. №1061 // Российская газета. - 2009. -2 января.

37. Положение об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области: приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.04.2010 г. № П/143 // Справочно-правовая система «Гарант»

38. Алехин, Э. В. Государственное и муниципальное управление [Текст]: учеб. пособие / Э. В. Алехин. - Н.: Пенза, 2007. - 170 с.

39. Антипин, И. А. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города [Текст] / И. А. Антипин, Н. Ю. Власова // Известия УрГЭУ. - 2009. - № 1. - С. 67-73.

40. Бабинцев, В. П. Муниципальное хозяйство [Текст] : учеб. пособие / В. П. Бабинцев, О. В. Быхтин; под общ. ред. В. П. Бабинцева. - Белгород: Изд-во «Константа», 2008. - 173 с.

41. Батуев, А. Р. Цифровые ресурсные карты как основа инфраструктуры пространственных данных региона [Текст] / А. Р. Батуев, Д. А. Лопаткин // Известия Иркутского государственного университета. Сер. «Науки о Земле» - 2009. - Т. 2, № 2. - С. 37-52.

42. Бредихин, В. Д. Проблемы обеспечения полноты поступления земельных платежей в бюджеты всех уровней [Текст] / В. Д. Бредихин, Н. В. Баянов // Имущественные отношения в РФ. - 2008. - № 6. - С. 68-75.

43. Гайкалова, Л. В. Рациональное использование земельных и водных ресурсов в орошаемой земледелии Астраханской области [Текст] / Л. В. Гайкалова // Вестник АГТУ. - 2011. - № 5. - С. 341-348.

44. Газалиев, М. М. Экономический механизм развития земельных отношений

в сельском хозяйстве [Текст]: автореф. дис. докт. эконом. наук / М. М. Газалиев. - М., 2010. - 48 с.

45. Голощапов, Р. В. Государственное управление [Текст]: учеб. пособие / Р. В. Голощапов, А. Г. Пятков ; – Хабаровск : ДВАГС, 2005. – 183с.

46. Евстропов, А. С. Повышение эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения на основе геоинформационных технологий [Текст] / А. С. Евстропов // Достижения науки и техники АПК. - 2009. - № 10. - С. 29-31.

47. Зотов, В. Б. Система муниципального управления [Текст] : учебник для вузов / В. Б. Зотов; - СПб.: Лидер, 2008. - 493 с.

48. Зубко, Е. И. Бухгалтерский учет земельных ресурсов сельскохозяйственных организаций [Текст] / Е. И. Зубко, О. Е. Щербакова // Вестник ОГУ. - 2009. - № 5. - С. 115-120.

49. Карпова, Н.В. Управление земельными ресурсами. [Текст] / Н.В. Карпова.- Старый Оскол. - 2010. - С.141.

50. Королев, С. В. Теория муниципального управления [Текст]: учеб. пособие для вузов / С. В. Королев; - М., 2007. - 170 с.

51. Ковалев, В. М. Анализ использования земель сельскохозяйственного назначения в Тульской области [Текст] / В. М. Ковалев, С. Д. Журавлев // Среднерусский вестник общественных наук. - 2009. - № 3. - С. 160-166.

52. Колобова, А. И. Земельные отношения - основа повышения эффективности аграрного производства [Текст] / А. И. Колобова, Д. В. Мусиенко // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. - 2012. - № 11. - С. 81-86.

53. Крассов, О.И Земельное право: учебник [Текст] / О.И. Крассов.- 2-е изд.- М.: Юрист, 2005.- С. 29- 40.

54. Кудилинский, М. Н. Муниципальное право России [Текст]: учебник / М. Н. Кудилинский, И. А. Шевелева; - СПб.: Издательский Дом С.-Петербур. гос. ун-та, Издательство юридического факультета С.-Петербур. гос. ун-та, 2005. - 224 с.

55. Кузнецов, Д.С. К вопросу о нормативном регулировании полномочий органов местного самоуправления в сфере земельных отношений [Текст] / Д. С. Кузнецов // Сибирский юридический вестник. - 2005. - № 1. - С. 21-24.

56. Кузнецов, Д.С. Проблемы реформирования местного самоуправления в Российской Федерации (на примере земельных правоотношений) [Текст] / Д. С. Кузнецов // Сибирский юридический вестник. - 2012. - № 2. - С. 43-47.
57. Лемин, А. В. Земельные ресурсы как объект муниципального управления [Текст] / А. В. Лемин // Известия ИГЭА. - 2006. - № 4. - С. 62-65.
58. Лемин, А. В. Концепция эффективного управления земельными ресурсами муниципалитета [Текст] / А. В. Лемин // Известия ИГЭА. - 2006. - № 3. - С. 58-63.
59. Лютых, Ю. А. Повышение эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения [Текст] / Ю. А. Лютых // Вестник КрасГАУ. - 2010. - № 1. - С. 3-7.
60. Милосердов, В. В. Этапы аграрной реформы России и ее итоги [Текст] / В. В. Милосердов // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2010. - № 8. - С. 7-13.
61. Нагаев, Р. Т. Роль рыночных инструментов в повышении эффективности использования земельных ресурсов региона [Текст] / Р. Т. Нагаев // Социально-экономические явления и процессы. - 2010. - № 3. - С. 181-183.
62. Осауленко, А. И. Пути совершенствования отношений собственности в современной России [Текст] / А. И. Осауленко // Вестник ТГУ. - 2006. - № 2. - С. 47-55.
63. Пикулькин, А. В. Система государственного управления [Текст]: учебник для вузов / А. В. Пикулькин. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000. - 399 с.
64. Сулин, М.А. Современное содержание земельного кадастра [Текст] / М.А. Сулин, В.А. Павлова. - СПб.: Питер, 2011.- С.38
65. Смирнов, Д. А. Единое информационное пространство объектов имущества как необходимый компонент имущественного налогообложения [Текст] / Д. А. Смирнов // Вестник ТГУ. - 2008. - № 9. - С. 418-424.
66. Уткин, Э. А. Государственное и муниципальное управление [Текст]: учеб. пособие / Э. А. Уткин, А. Ф. Денисов. - М. : Изд-во «ЭКМОС», 2008. - 304 с.
67. Хамидуллин, А. И. Проблемы регулирования земельных отношений в условиях трансформирующейся экономики России [Текст] / А.И. Хамидуллин //

Вестник Казанского государственного аграрного университета. - 2011. - № 1. - С. 76-80.

68. Хицков, И.Ф. Эколого-экономическая эффективность использования земель [Текст] / И. Ф. Хицков, Г.И. Чогут // Вестник ОрелГАУ. - 2012. - № 2. - С. 9-11.

69. Хлопцов, Д. М. Сравнительный анализ земельного фонда и земельного оборота в России и Германии [Текст] / Д. М. Хлопцов // Вестник Томского государственного университета. - 2011. - № 321. - С. 151-153.

70. Хлопцов, Д. М. Земельные отношения в России: трансформация и механизм регулирования [Текст]: автореф. дис. докт. эконом. наук / Д. М. Хлопцов. - Томск, 2010. - 47 с.

71. Чогут, Г. И. Определение эколого-экономической эффективности использования земель [Текст] / Г. И. Чогут // Вестник ВГУ, Сер. Экономика и управление. - 2012. - № 2. - С. 74-78.

72. Чогут, Г. И. Эффективность использования сельскохозяйственных земель (на примере ЗАО "Красненское" Белгородской Области в 2005-2009 гг.) [Текст] / Г. И. Чогут // Научные ведомости БелГУ. - 2012. - № 3. - С. 201-204.

73. Шатохин, В. Е. Особенности осуществления государственного контроля при проведении проверок объектов недвижимости города Москвы [Текст] / В. Е. Шатохин // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2009. - № 4. - С. 61-63.

74. Широкова, О. В. Закономерности развития отношений собственности на землю на рубеже II-III тысячелетий [Текст] / О. В. Широкова // Вестник ТГУ. - 2011. - № 10. - С. 394-397.

ПРИЛОЖЕНИЯ