

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Е. В. Зандер
подпись инициалы, фамилия
« _____ » _____ 2018 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»
38.03.04.11 «Региональное управление»

**Совершенствование организации управления земельными ресурсами
на примере города Красноярска**

Руководитель _____ доцент, канд. экон. наук Е. В. Лобкова
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник _____ Н. С. Дранник
подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2018

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Регулирование земельных отношений в современных условиях	6
1.1 Понятие земельных отношений и принципы управления земельными ресурсами	6
1.2 Механизмы управления муниципальными землями	11
1.3 Полномочия органов местного самоуправления в управлении земельными ресурсами	16
2 Анализ использования и управления земельными ресурсами на территории города Красноярска.....	21
2.1 Анализ земельного фонда города Красноярска и Красноярского края.....	21
2.2 Анализ текущей ситуации в системе управления земельными ресурсами города Красноярска.....	26
2.3 Выявление проблем в управлении земельными ресурсами, находящимися в собственности города Красноярска.....	32
3 Направления повышения эффективности использования и управления земельными ресурсами города Красноярска.....	39
3.1 Разработка предложений по повышению эффективности управления земельными ресурсами, находящимися в собственности города Красноярска .	39
3.2 Мероприятия по вовлечению в оборот земель, ранее не участвующих в гражданско-правовых отношениях	57
3.3 Апробация предложенных мероприятий по управлению земельными ресурсами города Красноярска.....	60
Заключение	68
Список использованных источников	70

ВВЕДЕНИЕ

От состояния земельно-имущественных отношений во многом зависит уровень и стабильность социально-экономического развития территории. Земельно-имущественные отношения своеобразны, нуждаются в детальной правовой регламентации и постоянном государственном регулировании. Должна обеспечиваться полнота и актуальность данных об объектах собственности, что отражается на повышении инвестиционной привлекательности государственной и муниципальной недвижимости.

Одним из ключевых ресурсов в России является земельный ресурс - это основа национального богатства, которые необходимо беречь и использовать в качестве жизненно важного ресурса для граждан Российской Федерации. Умение рационально управлять земельными ресурсами регионов может вывести весь сельскохозяйственный комплекс страны на новый высокий уровень. Помимо этого земельные участки играют существенную роль в формировании неналоговых поступлений бюджета. Поэтому необходимо создавать эффективную систему управления земельными ресурсами.

В соответствии с основами государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации, одной из основных задач по управлению земельным фондом на период до 2020 г. является обеспечение условий для повышения эффективности гражданского оборота земельных участков. Вместе с тем, в государственной программе «Экономическое развитие и инновационная экономика» обоснованно отмечается, что переход к инновационному социально ориентированному типу развития Российской Федерации невозможен без гармонизации сферы земельно-имущественных отношений, основанной на соблюдении баланса интересов, взаимной ответственности и скоординированности усилий государства и общества.

Действующее законодательство допускает вовлечение земельных участков в гражданский оборот, определяя, что земля и другие природные

ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

На сегодняшний день особенно активно развиваются на местах отношения и основы формирования неналоговых доходов от использования земли. Одной из важных статей пополнения местных бюджетов в составе неналоговых доходов является арендная плата за пользование землей, плата за выкуп земельных участков расположенных на территории муниципальных образований. Поэтому очень важно сформировать такую систему, которая обеспечит наиболее эффективное использование земельных ресурсов территории.

В настоящее время значительные площади земельных участков не используются по назначению, происходит их зарастание кустарником и мелколесьем. По данным Управления Росреестра, в Красноярске не используется порядка 22% . В их состав входят: не востребуемые земельные доли, неиспользуемый фонд перераспределения земель, земли сельскохозяйственных организаций, которые юридически не ликвидированы, а фактически не осуществляют финансово-хозяйственную деятельность, а также предприятия и крестьянские (фермерские) хозяйства, прекратившие существование в связи с банкротством, но по которым вопрос о прекращении прав на землю не решен. Важнейшим условием для эффективного управления является вовлечение не используемых земельных участков в экономический оборот.

Целью выпускной квалификационной работы является разработка мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и управления муниципальными земельными ресурсами города Красноярска. Для достижения цели данной работы были поставлены и решены следующие задачи:

- изучена теоретическая и нормативно-правовая база построения земельных отношений в Российской Федерации;
- проведен анализ существующей ситуации в управлении земельными участками города Красноярска;
- проведена оценка муниципального земельного фонда города Красноярска и эффективности его использования;
- выявлены проблемы процесса управления муниципальными земельными ресурсами города Красноярска;
- разработаны мероприятия по повышению эффективности использования муниципальных земельных ресурсов города Красноярска.

Объектом исследования является система управления муниципальными земельными ресурсами города Красноярска. Предметом исследования выступают направления совершенствования управления земельными ресурсами города Красноярска.

Теоретической основой выпускной квалификационной работы послужили труды российских и зарубежных ученых и практиков в области использования земельных ресурсов, как источников дохода бюджета, а также законодательные и нормативные документы государственных органов, а также доклады социально-экономического развития органов местного самоуправления, статистические сборники.

В работе использовались следующие методы исследования: описание, количественный и качественный анализ, а также был проведен анализ фактических данных с применением методов группировки, выборки, сравнения и обобщения. Графическое описание выполнено посредством диаграмм (сравнения, структуры, динамики), схем.

1 Регулирование земельных отношений в современных условиях

1.1 Понятие земельных отношений и принципы управления земельными ресурсами

Существенную роль в хозяйственной системе играют земельные отношения. Земля, как фактор производства и объект собственности, порождает различные интересы общества по поводу эффективного управления земельным фондом, а также цели и задачи управления данным ограниченным фактором.

Земля в широком смысле может рассматриваться в системе четырех основных составляющих:

- 1) земля как сфера обитания и жизнедеятельности человека, условие его жизни, включая всё, что создано им;
- 2) земля как всеобщее средство производства, включая водное пространство и атмосферу;
- 3) земля как главное средство производства в сельском хозяйстве;
- 4) земля как кладовая недр своих (полезных ископаемых).

Первая составляющая связана с тем, что земля рассматривается как платформа, которая обеспечивает обитание и существование человека: земля относится к неживому природному богатству, на земле человек занимается строительством своей сферы обитания, которая делится на производственную сферу (предприятия, магазины, склады, рестораны, офисы и т.п.), а также непроизводственную сферу (жилье, школы, больницы, театры, церкви, спортивные сооружения и т.п.).

Вторая составляющая связана с пониманием земли как совокупности средств производства, таких как земля, водное пространство, находящееся на ней, и атмосфера, которую можно характеризовать как «земное одеяло». В данном аспекте необходимо рассматривать землю как местонахождение водного пространства и атмосферы. Вода и воздух необходимы человеку как системы жизнеобеспечения. Водные пути, атмосфера, земля обеспечивают

передвижение людей и грузов с одного места на другое. В данной составляющей существенную роль необходимо отвести экологическому фактору, влияющему на использование земельных ресурсов в хозяйственной системе.

Третья составляющая представляет землю как главное средство производства сельскохозяйственной продукции: выращивание данной продукции неразрывно связано с земельными ресурсами, все посадки размещаются на земле, и от её плодородия зависит урожайность. Без растений жизнь на земле невозможна. Человек ещё не придумал более совершенного, чем земля, источника получения необходимых для жизни благ. В этом аспекте, важное значение приобретает бонитировка почв, характеризующая относительную оценку почв по их производительности (ценность почв выражается в баллах, показывающих добротность одной почвы относительно другой по ее свойствам и плодородию).

Четвёртая составляющая связана с размещением полезных ископаемых в земельных недрах, так называемых «подземных кладовых». Человек разрабатывает месторождения руд, нефти, газа, металлов и др. полезных ископаемых, извлекая при этом прибыль путём продажи данных благ или производства других благ из имеющихся ресурсов.

Все эти составляющие позволяют определить земельный участок как объект хозяйственных отношений, представляющий собой часть поверхности земли, имеющей четко обозначенные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики.

Земельные отношения возникают при появлении человека. Понятие «отношения» характеризуется с точки зрения двух основных категорий: философской категории и научного термина. С точки зрения научного термина отношения – это определенное соотнесение двух или более предметов, а как философская категория отношения обозначают некоторую связь или

ассоциацию между двумя или несколькими сущностями. Отношения – это взаимодействие сторон, в элементарных отношениях участвуют как минимум две стороны. Такие отношения могут строиться между субъектом и объектом, между объектом и объектом, а также между субъектом и субъектом. Выявляется необходимость исследовать земельные отношения с определения их сущности, подетального рассмотрения сторон этих отношений.

Таким образом, земельные отношения – это, во-первых, субъективно-объективные отношения, во-вторых, отношения человека к природе, в-третьих, отношения человека с производителями, потребителями и т.д.

Исходя из этого, земельные отношения – это ассоциация между такими сущностями как органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, а также граждан по поводу владения, пользования, распоряжения земельными ресурсами, а также по поводу управления земельным сектором. В таких отношениях субъектами выступают муниципальные образования, юридические лица и граждане РФ, а также в некоторых случаях, предусмотренных законодательством, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица. Объектами земельных отношений могут быть земельные участки и права на них.

Управление любой системой в целом состоит в обеспечении сохранности, устойчивости развития этой системы, входящих в нее элементов или связанных с ней других систем в общих интересах. Соответственно, муниципальное управление земельными ресурсами – это целенаправленная деятельность муниципальных органов власти по организации рационального использования земли с учетом удовлетворения интересов как всего общества, так и отдельного человека по обеспечению устойчивого развития конкретной территории.

Любой механизм управления должен отвечать определенным наборам общественных принципов этой функциональной системы. Можно отметить

несколько принципов управления земельными ресурсами на современном этапе развития земельных отношений в Российской Федерации, которые могут быть использованы в системе муниципального управления.

Первый принцип – научный подход к регулированию земельных отношений. Согласно этому принципу земельные отношения должны регулироваться с использованием научно-обоснованных методик и положений, которые базируются на детальном изучении объекта управления.

Второй принцип – рациональное использование земель. Выражается в требовании их эффективной эксплуатации землевладельцами, землепользователями и собственниками земли. Содержание данного принципа определяется как общими требованиями, предъявляемыми к использованию и охране земель, так и спецификой правового режима той или иной категории земель.

Третий принцип – участие граждан, общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю. Это означает, что граждане и общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия.

Четвертый принцип – сочетание интересов общества и законных интересов граждан при использовании земель. В соответствии с этим принципом регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при условии обеспечения гарантий для каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Пятый принцип – наличие многообразия форм собственности на землю и землепользования. Этот принцип заложен в Конституции Российской

Федерации. В соответствии с ним земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Существующее законодательство позволяет субъектам всех форм собственности иметь равные права на использование земель и распоряжение ими.

Шестой принцип – принцип дифференцированного подхода к зонированию. В соответствии с этим принципом при управлении земельными ресурсами должен прослеживаться приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий. В основу шестого принципа положены разделение земель по целевому назначению, ограничение их использования не по целевому назначению и изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, земель особо охраняемых территорий.

Согласно седьмому принципу в приоритете находится охрана земли как важнейшего компонента окружающей природной среды и средства производства. В соответствии с этим принципом любое использование земли должно осуществляться собственниками, землепользователями и арендаторами без нанесения ущерба окружающей среде - принцип экологического благополучия и устойчивости окружающей.

Восьмой принцип – платность землепользования. Это основополагающее положение рыночной экономики, согласно которому земельный участок выступает как недвижимость, как объект гражданско-правового оборота, следовательно, любое использование земли должно осуществляться за плату.

Девятый принцип – устойчивость развития городского землепользования. Согласно этому принципу обеспечиваются гарантии прав собственников, землепользователей и арендаторов. В соответствии с этим изъятие земель у правообладателя допускается в исключительных случаях при нарушении земельного законодательства или выкупе земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Соблюдение девятого принципа

имеет большое значение при управлении землями в поселениях, где земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости образуют единый недвижимый комплекс.

Десятый принцип – информативность. Любые участники земельно-имущественных правоотношений должны иметь возможность получить всю информацию о земельном участке и расположенных на нем объектах недвижимости.

Одиннадцатый принцип – ответственность. Это означает, что нарушения земельного законодательства должны устраняться, бесспорно, а лиц, их допустивших, следует привлекать к ответственности. Кроме того, согласно этому принципу предполагается равенство всех сторон земельных отношений перед законом, в том числе государственных и муниципальных органов, осуществляющих управление земельными ресурсами.

Названные принципы регулирования земельных отношений создают основу, на которой базируется система муниципального управления в Российской Федерации.

1.2 Механизмы управления муниципальными землями

В современной России можно наблюдать процесс создания, совершенствования и освоения норм и правил земельных отношений нового типа, основанных на многообразии форм собственности на землю, строгом учете земельных ресурсов и права на них, определении стоимости земли, а также защите прав собственников земельных участков и пользователей.

Условно полномочия органов местного самоуправления по регулированию и реализации земельных отношений можно разделить на две группы. Во-первых, это сфера отношений, где они вправе свободно, по своему усмотрению управлять и распоряжаться земельными участками, которые

находятся в муниципальной собственности. Во-вторых, это их полномочия, предусмотренные Земельным кодексом РФ и иным действующим законодательством в отношении управления и распоряжения землями, не относящимися к муниципальной собственности. Согласно Земельному кодексу РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений относятся: изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд; установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований; разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Объектом управления земельными ресурсами в муниципальном образовании выступает земельный участок в установленных границах, с фиксированной площадью и правовым режимом в пределах границ муниципального образования. При этом объектом муниципального управления будут являться не только исключительно муниципальные земельные участки, но и земли, находящиеся в государственной собственности (не разграниченные земли). Управляющее воздействие муниципалитета направлено и на земли, находящиеся в частной собственности, например, при установлении ставок земельного налога.

Субъектами местного управления земельными участками являются органы местного самоуправления, а субъектами внутрихозяйственного управления – собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы.

Цель управления – формирование механизма регулирования земельных отношений и использования земельных участков в границах муниципального образования.

Управление землями на территории муниципального образования включает в себя принятие нормативных правовых актов в виде решений, программ, правил и раскрывается через проводимые мероприятия. В соответствии с этим органы местного самоуправления могут активно влиять на становление и развитие рынка земли, при этом в основу общего регулирования земельно-имущественных отношений положена федеральная и региональная нормативные правовые базы.

Муниципальная земельная политика должна быть направлена на создание благоприятных условий для удовлетворения интересов граждан и общества, а также для устойчивого развития муниципального образования в целом. Муниципальная собственность, в частности земельные ресурсы, составляет экономическую основу местного самоуправления в качестве источника финансирования местного бюджета, поэтому муниципалитет должен реализовывать такую стратегию управления земельными ресурсами, которая обеспечивала бы стабильное поступление постоянно увеличивающихся доходов от использования земли.

Для достижения указанных целей, в том числе для разработки и реализации программ социально-экономического и градостроительного развития территории, муниципальные образования определяют наиболее эффективное направление и формы использования земельных участков. Можно выделить следующие формы распоряжения земельными ресурсами:

1) муниципализация – переход в руки города как хозяйствующего субъекта (или же сохранение за ними) земельных ресурсов для непосредственного управления ими;

2) аренда – имущество сдается в пользование частным лицам или организациям на определенных в договорных условиях, на более или менее продолжительный срок, причем муниципалитет отказывается от части своего дохода в пользу арендатора;

3) продажа земельных участков – муниципалитет осуществляет работы по формированию земельных участков и выставляет их на торги. Участник, предложивший наибольшую цену, или наилучшие условия, приобретает указанный участок на праве собственности;

4) приватизация – то есть передача в частные руки уже существующих объектов муниципальной собственности;

5) концессия – передача муниципальной собственности в совместное управление и получение части доходов.

Для успешной реализации управленческих решений существенное значение имеет выбор метода (модели) управления. По наиболее распространенной классификации методы делят на три группы.

Административный метод связан с принятием и реализацией не посредственных управленческих решений. Этот метод основан на реализации органами власти своих функций по управлению, отраженных в законодательстве. Это акты прямого действия: изъятие, зонирование, мероприятия по изучению земель и их реализация, выдача разрешений на использование земли, лицензирование использования земли, и другое.

Правовой метод проявляется при опосредованном управлении, когда создаваемое законодательство и нормативы использования земель вынуждают субъектов земельных отношений принимать нужные государству (муниципалитету) решения. Данный метод направлен на обеспечение безопасного использования земли.

Экономический метод, имеющий решающее значение, предполагает платность использования земли, а также создание иных экономических стимулов и показателей, обеспечивающих реализацию государственной политики в области землепользования.

Управление земельными ресурсами, в основном, направлено на:

1) увеличение налоговых и неналоговых поступлений в бюджет всех уровней за счет вовлечения в гражданский оборот неиспользуемых земельных участков, повышения эффективности их использования;

2) сокращение потерь финансовых средств от проведения встречных расчетов между пользователями земельными ресурсами и органами власти города;

3) вовлечение в арендные отношения льготных категорий землепользователей, использующих участки для целей, не соответствующих заявленным при предоставлении льгот;

4) введение экономически обоснованных нормативов по эксплуатации и содержанию городских земельных ресурсов;

5) оптимизацию структуры земельных ресурсов;

6) усиление контроля органов власти за выполнением условий закрепления земельных ресурсов на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, передачи в доверительное управление, аренду, лизинг, договоров купли-продажи, в том числе обязательств покупателя в части использования приобретенного земельного участка, за выполнением инвестором взятых на себя обязательств, планов приватизации;

7) совершенствование нормативно-правовой базы управления земельными ресурсами, формирование организационных и финансовых условий, обеспечивающих эффективное управление землей.

Для эффективного управления земельными ресурсами используется весь спектр способов, методов и механизмов, предоставляемых законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Оценка управления земельными ресурсами начинается с определения критериев того, что будет признано эффективным управлением. Основной критерий оценки — степень реализации поставленных целей, выполнения нормативных требований. Каждый земельный участок проверяется на

необходимость его сохранения в собственности субъекта. Устанавливается режим его наиболее эффективного использования в рамках поставленных задач. Дальнейшие управленческие решения учитывают найденный оптимальный режим.

1.3 Полномочия органов местного самоуправления в управлении земельными ресурсами

Правовое регулирование в сфере землепользования на муниципальном уровне осуществляется следующими нормативно-правовыми актами:

- 1) Конституцией Российской Федерации;
- 2) Земельным кодексом Российской Федерации;
- 3) Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 4) Лесным кодексом Российской Федерации;
- 5) Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- б) иными законами и муниципальными правовыми актами, в частности: Закон Красноярского края от 04.12.2008г. №7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае»;
- 7) Устав города Красноярска;
- 8) Правила землепользования и застройки городского округа города Красноярска;
- 9) Генеральный план городского округа города Красноярска.

Основным правовым актом, регулирующим земельные отношения, является Конституция РФ, которая ст.9 закрепляет, что земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности населения, а также, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности [16].

Кроме того, п.1 ст.130 закрепляет, что местное самоуправление обеспечивает самостоятельное решение вопросов владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью. Данный принцип организации местного самоуправления вытекает из международных стандартов, закрепленных в Европейской Хартии местного самоуправления [22].

Земельный кодекс РФ в ст.11 к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относит:

- 1) резервирование земель;
- 2) изъятие земельных участков для муниципальных нужд;
- 3) установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки;
- 5) разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;
- б) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности [13].

Градостроительный кодекс регулирует земельные отношения в связи с градостроительным планированием, застройкой, благоустройством поселений, развитием их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Лесной кодекс РФ также является источником земельного права, так как в нем урегулированы вопросы использования и охраны земель лесного фонда, поэтому к полномочиям органов местного самоуправления можно отнести полномочия в области лесных отношений. Так, в соответствии со ст. 84 настоящего Кодекса, к таким полномочиям относятся владение, пользование, распоряжение такими лесными участками; установление ставок платы за единицу объема лесных ресурсов и ставок платы за единицу площади такого лесного участка в целях его аренды; разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, а так же проведение государственной

экспертизы проектов освоения лесов; осуществление муниципального лесного контроля и надзора в отношении таких лесных участков.

Кроме того, разработан Генеральный план города – основной юридический (правовой) градостроительный документ, определяющий условия формирования среды жизнедеятельности в интересах населения. Он предусматривает устойчивое развитие города на основе взаимоувязки экологических и экономических приоритетов, определяет направления развития города, охрану окружающей среды, функциональное использование территории, строительное зонирование, благоустройство и создание необходимых транспортных связей и инженерной инфраструктуры. И утверждены правила землепользования и застройки Красноярска, которые на основании Генерального плана устанавливают регламент застройки индивидуально для каждого участка всей городской территории. Все это разработано с использованием данных государственного земельного кадастра. Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений о земельных участках и прочно связанных с ними иных объектах недвижимого имущества, о правовом режиме земель, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков.

Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации и местного самоуправления в Российской Федерации» в ст. 14 в рамках вопросов местного значения закрепляет следующий ряд полномочий правового регулирования земельных отношений:

- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения;
- обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры, школьного спорта и массового спорта;
- создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения, включая

обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

- утверждение правил благоустройства территории поселения, устанавливающих, в том числе требования по содержанию зданий, сооружений и земельных участков, на которых они расположены, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения;

- установление порядка участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий;

- организация благоустройства территории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм);

- организация использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения;

- утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки;

- утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории;

- резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения [22].

На территории города Красноярска органом администрации, осуществляющим управление и распоряжение муниципальной собственностью, в том числе земельными и лесными участками, а также земельными и лесным участками, государственная собственность на которые не разграничена,

является департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска.

К его основным задачам относятся:

1) обеспечение эффективного управления муниципальными имуществом, в том числе жилищным фондом, а также регулирование и контроль использования земель и лесов, расположенных на территории города;

2) увеличение доходной части бюджета города за счет повышения эффективности использования муниципального имущества, земель, лесов, а также приватизации муниципального имущества.

Подводя итог главе первой, можно сделать следующие выводы, о том, что главным показателем эффективности управления является достижение поставленной цели. В качестве основной цели управления в сфере земельных отношений в доктрине называется рациональное использование земель. Однако использование земель не может признаваться рациональным, если не определено понятие «рациональное использование земель» и цели такого использования. Нормы, регулирующие осуществление государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель образуют единый институт земельного права. Это обусловлено тем, что реализация каждой функции управления должна осуществляться во взаимосвязи с иными функциями. Часть существующих функций управления в сфере земельных отношений реализуется как органами государственной власти, так и органами местного самоуправления. Также следует отметить то, что земельное право охватывает вопросы содержания и результатов управленческой деятельности исполнительных органов государственной власти (и органов местного самоуправления) по реализации ими своих полномочий в области земельных отношений, которые отнесены к их компетенции, что дает возможность оценить их также с позиций соответствия принципам земельного права.

2 Анализ использования и управления земельными ресурсами на территории города Красноярска

2.1 Анализ земельного фонда города Красноярска и Красноярского края

Согласно ст.7 ЗК РФ, все земли, расположенные в границах Российской Федерации, по своему целевому назначению можно разделить на семь категорий:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения и иного назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса – земли [13].

Административно-территориальный состав Красноярского края включает 44 муниципальных района, 17 городских округов, в том числе 3 закрытых административно - территориальных образования (ЗАТО). Общая площадь земель Красноярского края по состоянию на 01.01.2017 не изменилась и составляет 236679.7 тыс. га. Земельный баланс Красноярского края составлен на основании свода отчетных данных районов и городов края, приведен в таблице 1.

Таблица 1 – Распределение земельного фонда Красноярского края по категориям земель по состоянию на 01 января 2017 года, тыс. га [11]

Категория земель	2015 год	2016 год	Статистическое расхождение
Земли сельскохозяйственного назначения	39760.5	39760.9	0.4
Земли населенных пунктов	361.8	369.3	7.5
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, ... и земли иного специального назначения	259.5	262.1	2.6
Земли особо охраняемых территорий и объектов	9639	9639	-
Земли лесного фонда	155623.7	155616.9	-6.8
Земли водного фонда	725	725	-
Земли запаса	30310.2	30306.5	-3.7
Итого земель:	236679.7	236679.7	-

Как видно из приведенных данных площадь края за отчетный период не изменилась. В результате проведенного анализа структуры земельного фонда в разрезе категорий земель края за 2015-2016 годы выявлены изменения 8 площадей по землям сельскохозяйственного назначения, землям населенных пунктов, землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, ... и землям иного специального назначения, землям лесного фонда, землям запаса.

В структуре земель Красноярского края земли лесного фонда составляют 65,75 % (155616.9 тыс. га), земли сельскохозяйственного назначения 16,8% (39760.9 тыс. га), земли запаса - 12,8 % (30306.5 тыс. га), земли особо охраняемых территорий и объектов – 4,07 % (9639 тыс. га), земли водного фонда –0,31 % (725 тыс. га), земли населенных пунктов - 0,16 % (369.3 тыс. га) и на земли промышленности и иного специального назначения приходится – 0,11 % (262.1 тыс. га). [11]

На 1 января 2017 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила - 39760.9 тыс. га. К данной категории отнесены земли,

предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно - исследовательским учреждениям, подсобным хозяйствам, прочим предприятиям для сельскохозяйственного использования, общинно-родовым хозяйствам). В нее включены также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота и предоставленные коренным народам Севера для оленеводства и промысла. Кроме того, к категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предоставленные казачьим обществам. Динамика изменения земель сельскохозяйственного назначения по собственности приведена в таблице 2.

Таблица 2 – Динамика изменения земель сельскохозяйственного назначения по собственности, тыс. га. [11]

Наименование	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	Изменения в сравнении 2016 к 2015 году
В собственности граждан	2246.8	2201.5	2195.2	2183.6	-11.6
В собственности юридических лиц	180.8	231.9	248.2	256.4	8.2
В государственной и муниципальной собственности	38195.2	37324.9	37317.1	37320.9	3.8
Итого:	40622.8	39758.3	39760.5	39760.9	0.4

В собственности юридических лиц находятся 256.4 тыс. га, что на 8.2 тыс. га больше, чем в 2015 году. Увеличение площадей, находящихся в собственности юридических лиц, произошло в результате выкупа земель ЗАО «Солгонское» Ужурского района, ЗАО «Назаровское», АО «Агрохолдинг «Сибиряк» Назаровского района, ООО «КФХ «Большая Речка» Ермаковского

района, ООО «Тепсей-Агро-С», ООО «Кавказское», ООО «Управленческая компания «Стоун» Минусинского района, ООО «Фортуна–Агро», АО «Алтатское» Шарыповского района.

Площадь земель, находящихся в собственности граждан, составляет 2183.6 тыс. га, что на 11.6 тыс. га меньше чем в 2015 году. Уменьшение 55 произошло в результате исключения из земель, находящихся в частной собственности, в результате отказа граждан от земельных долей, переданных в собственность в ходе земельной реформы, а также продажи земельных участков, земельных долей, предприятиям, занимающимся сельскохозяйственным производством.

В государственной и муниципальной собственности находятся земли, предоставленные государственным и муниципальным предприятиям в пользование или в аренду, а также земли фонда перераспределения. Общая площадь данных земель составляет 37318,7 тыс. га или 93,9 % от площади земель сельскохозяйственного назначения. В собственности Российской Федерации зарегистрированы земельные участки на площади 48,5 тыс. га, часть из которых передана сельскохозяйственным предприятиям в пользование и аренду.

В муниципальной собственности зарегистрированы земельные участки на площади 236,4 тыс. га. В основном, это земельные участки, на которые признано право муниципальной собственности по решению судебных органов, а также по причине отказов граждан от прав собственности на свои земельные участки. Органами местного самоуправления передано гражданам 26.9 тыс. га в аренду и 9.4 тыс. га в пользование, а также 93 тыс. га в аренду и 1.6 тыс. га в пользование юридическим лицам для сельскохозяйственного производства.

Основная доля сельскохозяйственных угодий - 4634.8 тыс. га или 11.7 %, от общей площади занимаемых земель сельскохозяйственного назначения находится на различных правах у сельскохозяйственных предприятий и

граждан и вовлечена в сельскохозяйственный оборот, 409.5 тыс. га сельскохозяйственных угодий находится в фонде перераспределения земель и в настоящее время никому не предоставлены и не используются.

Таблица 3 – Общая площадь земель города Красноярска, 2015–2017 гг. [26]

Показатели	2015	2016	2017
Общая площадь земель муниципального образования, гектар	35390	37949.02	37949.02

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации фонд перераспределения земель сформирован в составе земель сельскохозяйственного назначения. В фонд включены земельные участки сельскохозяйственного назначения, свободные от обременения правами юридических и физических лиц, в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, общинно-родовых хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения и выпаса скота. Площадь земель фонда перераспределения на отчетную дату составляет 22419.7 тыс. га или 56.4 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения.

По состоянию на 1 января 2017 года не востребованные земельные доли в районах края занимают площадь 326.3 тыс. га или 19 % от общей площади собственников земельных долей. Это земельные доли, образованные в процессе реорганизации сельскохозяйственных предприятий, собственники которых не получили свидетельства на право собственности на землю, а также не реализовали свои права по заключению договоров с сельскохозяйственными предприятиями. В сравнении с прошлым годом площади не востребованных земельных долей уменьшились на 1.1 тыс. га. Уменьшение площадей не востребованных земельных долей в отчетном году произошло в результате

отказов граждан от права собственности на земельные доли и регистрацией права собственности за муниципальным образованием, а также оформлением собственниками земельных долей и продажей сформированных земельных участков юридическим лицам для сельскохозяйственного использования [11].

2.2 Анализ текущей ситуации в системе управления земельными ресурсами города Красноярска

Принятие управленческих решений представляет собой основной инструмент управляющего воздействия, ведь именно в разработке решений, их принятии, реализации и контроле заключается деятельность всего аппарата управления. Оценка эффективности принятия управленческих решений играет важную роль в деятельности всей организации в целом. Она необходима для дальнейшей работы организации, поскольку, если принятое решение окажется неэффективным, то и работа всех подразделений будет также неэффективна. Поэтому на этапе принятия управленческого решения необходимо проделать большую исследовательскую работу по разработке наилучшего варианта решения, чтобы в дальнейшем избежать плохой, некачественной и неэффективной работы.

Как уже отмечалось выше, Департамент муниципального имущества и земельных отношений Администрации города Красноярска является именно тем органом, который реализует управление земельными участками. Поэтому, очень важно рассмотреть текущую ситуацию в системе управления земельными участками, и оценить эффективность принятых решений данного органа.

Далее мы проанализируем динамику аренды земельных участков, расположенных на территории города. По состоянию на 01.01.2017 в базе данных департамента числится 11 036 действующих договоров аренды

земельных участков, расположенных в черте города Красноярска, общей площадью 3 012 га. В отчетном периоде заключено 1 530 договоров.

В соответствии с действующим законодательством в течение 2016 года объявлено 152 аукциона по 97 земельным участкам по продаже права аренды земельных участков для строительства. Продано 54 земельных участка площадью 80 га.

Динамика изменения количества договоров аренды и арендуемых площадей земельных участков за период 2012 – 2016 годов представлена на рисунке 1 [26].

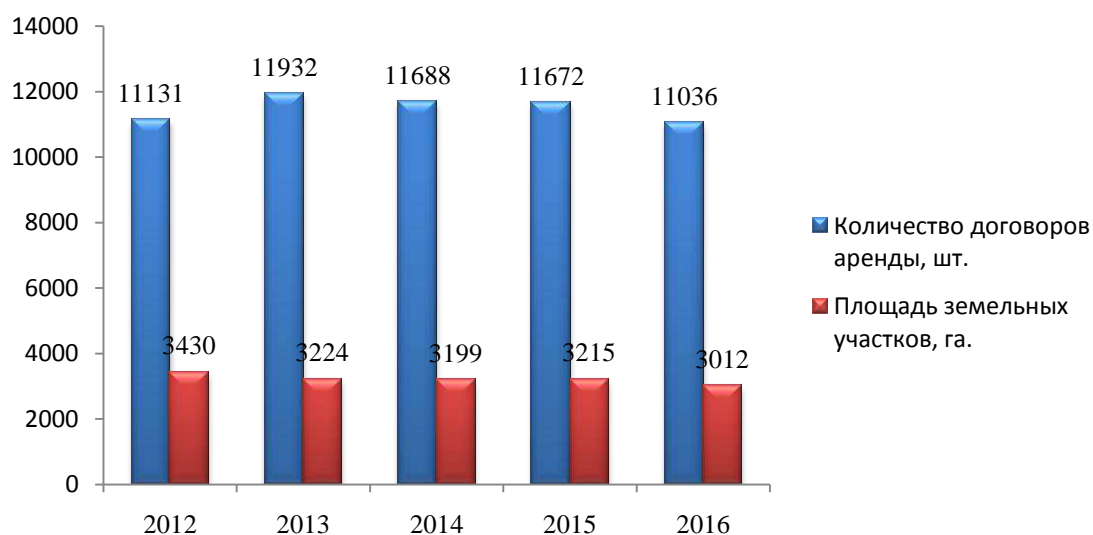


Рисунок 1– Динамика изменения количества договоров аренды и арендуемых площадей земельных участков (шт, га)

Из рисунка видно, что с 2013 года по 2015 есть некое несущественное сокращение количества договоров. В период с 2015 по 2016, количество договоров сократилось на 640 единиц договоров, соответственно и площадь арендуемых земельных участков сократилась. В 2016 году была проведена работа по перерасчету арендной платы с применением повышающего коэффициента КЗ по действующим договорам аренды земельных участков, по которым истек 3-х летний срок строительства. Перерасчет арендной платы с КЗ

произведен по 349 договорам аренды, из которых 345 на отчетную дату подписаны арендаторами. Размер начисленной арендной платы по данным договорам аренды на отчетную дату составил 150,65 млн. рублей, дополнительные начисленные доходы в бюджет города – 111,06 млн. рублей. Это можно рассматривать как положительный аспект управленческого процесса.

С целью своевременного прекращения арендных правоотношений ведется постоянный мониторинг сведений о земельных участках, предоставляемых в собственность. За отчетный период отделом в базу данных включены сведения о 537 земельных участках, на которые оформляется право собственности. По результатам проведения инвентаризации, государственной регистрации прав в базу данных внесено 313 изменений, связанных со сменой землепользователя, переходом или отменой прав на земельный участок и т.д.

Фактическое поступление денежных средств в бюджет города от арендной платы за земли города в 2016 году составило 1 035 515,15 тыс. руб. Динамика поступления денежных средств в бюджет города по арендной плате за земли города представлена на рисунке 2 [26].

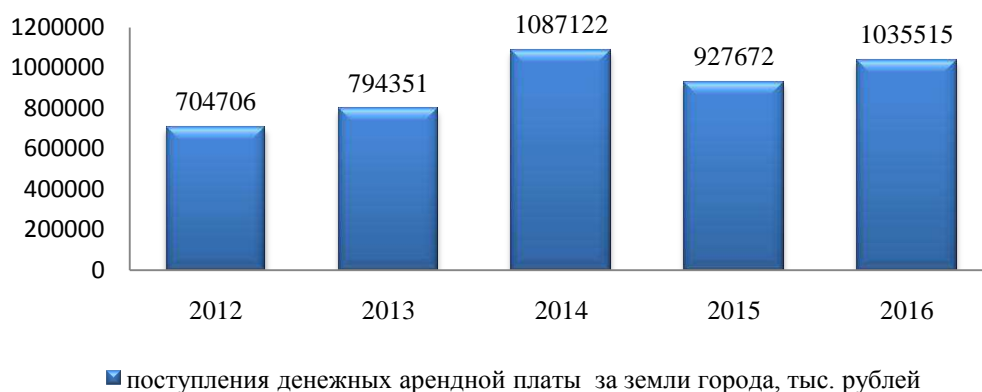


Рисунок 2 – Динамика поступления арендной платы в период с 2013-2016г.

Из рисунка 2 видно, что наибольший доход от арендной платы был получен в 2014 году и составил 1 087 122 тыс. рублей, в 2015 по сравнению с

предыдущим годом произошло существенное сокращение, и разница недополученных средств, составила 153 450 тыс. рублей. Однако из таблицы выше, можно заметить то, что количество заключенных договоров в 2015 году больше по сравнению с предыдущим, соответственно и площадь арендуемых площадей больше. В 2016 году объем денежных средств увеличился по отношению к предыдущему году, несмотря на то, что количество договоров сократилось, такое положение дел обусловлено тем, что расчет платы производился по повышенному коэффициенту.

Как показали исследования, для формирования арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности за основу принимают кадастровую стоимость. Кадастровая оценка возникла в 2003 году в РФ, и, с одной стороны, позволила создание единой системы в комплексе, учитывающей много разных факторов, методов оценки, однако, с другой стороны, это - новый шаг, который требует своих поправок к постоянно функционирующей единой комплексной системе данных. Система представляет собой более высокую и совершенную форму организации сферы определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимости.

Одним из самых больших недостатков представляют собой массовые негативные социальные процессы в обществе по оценке кадастровой стоимости земельных участков, которую можно оспорить через суд. В динамике ситуация может осложниться, так как любое предприятие имеет право на переоценку своего земельного участка, обратившись к профессиональным оценщикам, а, как следствие, снижение налоговых поступлений в бюджет города.

На территории Красноярского края с 1 января 2014 года вступили в силу новые результаты государственной кадастровой оценки земельных участков. Последняя до этого момента переоценка земель населенных пунктов проводилась в 2011 году. Согласно федеральному законодательству,

государственная кадастровая оценка земель должна проводиться не реже одного раза в пять лет.

Оценка земельных участков для арендаторов имеет особое значение в формировании арендной платы. В городе Красноярске кадастровая стоимость земельного участка используется при расчете налога на землю и учитывается при определении выкупной стоимости земли, размера арендной платы за государственную или муниципальную землю. Однако кадастровая стоимость значительно больше рыночной стоимости.

В результате многие предприниматели не согласны с установленной кадастровой стоимостью. С этой целью в начале текущего года в Управлении Росреестра по Красноярскому краю была создана комиссия, занимающаяся рассмотрением споров о кадастровой оценке недвижимости. Причем среди заявителей - пока, только юридические лица. Руководители организаций не желают платить такой высокий размер земельного налога и готовы оспаривать оценку кадастровой стоимости земельных участков через суд.

В результате повышения кадастровой стоимости очень сильно снизилась инвестиционная привлекательность аренды земельных участков. А это опять же снижение доходов в бюджет г. Красноярска. Предпринимателям выгоднее стало приобрести земельные участки в собственность, затем через судебное регулирование снизить кадастровую стоимость.

Однако таким организациям, основным видом деятельности которых является строительство, нет смысла оформлять земельные участки в собственность, а арендная плата в настоящее время становится для них достаточно высокой. В связи с этим при расчете арендной платы, считаем необходимым, исходить из рыночной стоимости. Следовательно, методика, применяемая в г. Красноярске, требует своего усовершенствования.

Далее проанализируем поступления денежных средств от продажи земельных участков в период с 2012-2016 год. Динамика поступления

денежных средств в бюджет города от продажи земельных участков представлена на рисунке 3 [26].

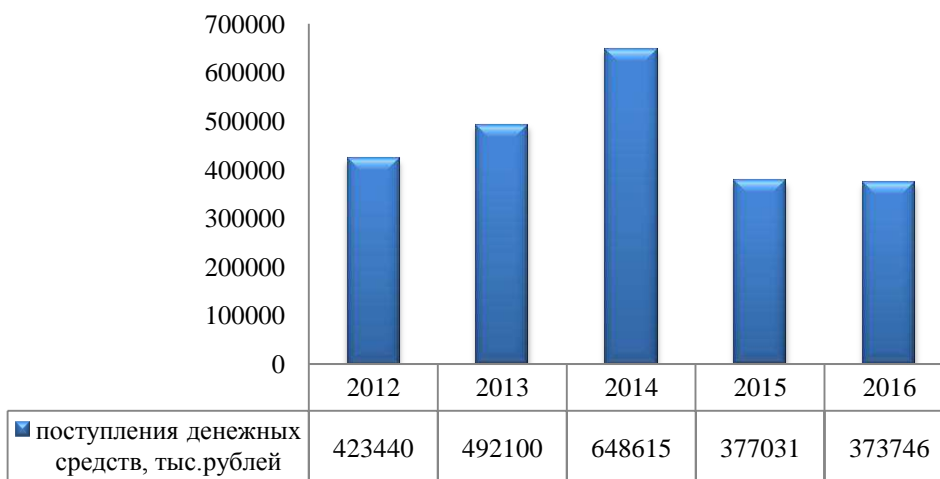


Рисунок 3 – Динамика поступления денежных средств от продажи земельных участков

Всего от продажи земельных участков в бюджет города 2016 года поступило 373 746,14 тыс. руб., в том числе:

240 386,35 тыс. руб. – продажа земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений;

84 636,03 тыс. руб. – продажа земельных участков муниципальной собственности под объектами нежилого фонда, реализованных в рамках Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ.

19 456,26 тыс. руб. – продажа земельных участков муниципальной собственности под объектами нежилого фонда, реализованных в рамках Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ;

17 791,70 тыс. руб. – плата за увеличение площади земельных участков.

11 475,80 тыс. руб. – продажа земельных участков под строительство четвертого моста через р. Енисей.

Далее проанализируем динамику заключенных договоров купли-продажи земельных участков, заключенных юридическими и физическими лицами за период март - апрель 2018г, которая представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Динамика заключенных договоров купли-продажи март – апрель 2018 г [26].

Период	Количество заключенных договоров (шт.)	
	Физические лица	Юридические лица
1.03.2018 - 31.03.2018	78	10
1.04.2018 - 30.04.2018	64	8
Сумма денежных средств (всего, тыс.руб)	12 778 461. 36	34 915 726. 34

Из данных таблицы, видно, что преимущественно выкуп земельных участков сохраняется за физическими лицами. Но, несмотря, на то что количество заключенных договоров физическими лицами существенно больше (142 шт.), договоров заключенных юридическими лицами (18 шт.), сумма, вырученная составила всего 12 778 461.36 тыс. рублей, что в разы меньше, суммы от договоров юридических лиц.

2.3 Выявление проблем в управлении земельными ресурсами, находящимися в собственности города Красноярск

Как отмечалось уже выше, кадастровая стоимость земельных участков - это величина расчетная, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки земли с учетом их классификации по целевому назначению. Кадастровая стоимость используется при начислении

собственнику участка обязательного земельного налога, вычислении платы за аренду земли, выкупной стоимости участка при его покупке из государственной либо муниципальной собственности. В соответствии с бюджетным законодательством земельный налог является налоговым доходом для муниципальных образований и зачисляется в их бюджеты по нормативу 100 процентов. Соответственно, чем выше численность населения, тем выше число налогоплательщиков, уплачивающих земельный налог в местный бюджет.

Порядок и особенности продажи земельных участков находящихся в муниципальной собственности города Красноярск, собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений, а также сдача в аренду определяются в соответствии с Законом Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае».

Цена выкупа земельного участка определяется, как:

$$\text{ЦВ} = \text{КС} * \text{П} * \% \text{ от кадастровой стоимости,} \quad (1)$$

где КС – кадастровая стоимость;

П – процентный показатель ставки земельного налога (0,1 %, 1,5 %) – Утвержден решением Красноярского городского Совета от 08.11.2005 № В-133. Для физических лиц - 2,5 % от КС, для юридических – 15 %.

Общее правило гласит, что продажа земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. Но есть определенные исключения продажи земельных участков без торгов. Прежде всего, это касается предоставления земельных участков гражданам имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с ФЗ, законами субъектов РФ. Логично, что субъектам без торгов предоставляются земельные

участки, образованные из земельного участка предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами в целях комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества. Юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, также предоставляется земельный участок без торгов. Таким образом, государство создает условия для решения жилищной проблемы.

Получить землю без торгов могут юридические лица, если они будут строить социально важные и необходимые для муниципального образования объекты – детские сады, больницы, школы, спортивные комплексы. Также получают земельный участок без торгов резиденты зоны территориального развития для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией.

Далее, проанализируем данные таблицы 5, в которой представлена выборка, состоящая из 5 договоров, которая включает основные характеристики, такие как: кадастровая стоимость, и цена выкупа земельных участков.

Таблица 5 – Количество договоров с указанием основных характеристик

№ договора купли продажи земельного участка	Цена выкупа (тыс.рублей)	Кадастровая стоимость земельного участка (тыс.рублей)
№ 1 ФЛ	2 484.69	99 387.60
№ 2 ФЛ	66 300.00	442 000.00
№ 3 ЮЛ	138 643.33	924 288.88
№ 4 ЮЛ	2 293 136.66	15 287 257.75
№ 5 ЮЛ	5 448 450.00	36 323 000.00

Все представленные в таблице договора купли-продажи были заключены в марте 2018 г., из данных таблицы видна колоссальная разница между кадастровой стоимостью, и ценой выкупа соответствующих земельных

участков. В нашем случае, действующая методика г. Красноярска, предполагает, что все земельные участки могут быть проданы именно по ставке 2,5 % от кадастровой стоимости физическим, и 15 % юридическим лицам.

По-моему мнению, данная методика является инструментом неэффективного управления, так как объем денежных средств от проданного участка крайне занижен от заявленной стоимости. Поэтому является оправданным такое положение вещей, при котором предпринимателям выгоднее стало приобрести земельные участки в собственность, затем через судебное регулирование снизить кадастровую стоимость, чем арендовать. В данном отношении требуется применение дифференцированного подхода при формировании цены выкупа.

Ещё одним негативным моментом является то, что кадастровая стоимость во многих случаях завышена, поэтому очень часто юридические лица пытаются оспорить кадастровую стоимость через суд.

На сегодняшний момент выявлено 16 450 уведомлений о наличии задолженности. Все эти уведомления о задолженности формировались на протяжении 25 лет. Поэтому, можно сделать вывод о том, что это достаточно острая проблема, которая не решается с каждым годом, а наоборот набирает масштабы. Причина задолженности – отсутствие текущих платежей по арендной плате в связи с отсрочкой платежей, прекращением предпринимательской деятельности, финансовыми трудностями арендаторов. Многие арендаторы ссылаются на экономический кризис, долгие простои в работе. По мнению пресс службы департамента муниципального имущества и земельных отношений договорные условия нарушают, как пользователи муниципальных площадей, так и арендаторы земельных участков.

Львиную долю долга перед бюджетом Красноярска сформировали представители строительного бизнеса, арендующие землеотводы, в том числе, и под жилую многоэтажную застройку. Так как строительство требует больших

капитальных вложений, а также на первоначальных этапах деятельность не приносит прибыли, тем самым у арендатора в приоритете вложить денежные средства в процесс строительства, тем самым ухудшая свое положение, так как формируется задолженность, начисляются пени согласно ставке Центрального банка РФ. Поэтому, многое зависит от экономической деятельности, которая может приносить доход, ежедневно. В данном отношении, хорошо зарекомендовали себя арендаторы павильонов, так как прибыль у них ежедневная, и проблем с задолженностью не возникает, они оказываются платежеспособными. Полный перечень неплательщиков размещен на официальном сайте администрации города и на сайте департамента муниципального имущества и земельных отношений.

Далее проанализируем мероприятия по взысканию задолженности по арендным платежам в судебном порядке, которая представлена в таблице 6.

Таблица 6 – Мероприятия по взысканию задолженности по арендным платежам в судебном порядке

Период	Иски, направленные в суд		Оплачено на стадии судебного разбирательства		Вынесено судебных решений	
	Кол-во	Сумма, тыс. руб	Кол-во	Сумма тыс.руб	Кол-во	Сумма тыс.руб
2017 год	1276	512 585	399	66 774	581	213 107

Из таблицы № 6 видно, что сумма задолженности представляет внушительные размеры, которую бюджет города недополучил в свое время. Сумма, которая была выручена в ходе судебного разбирательства составила 66 774 тыс. рублей, что в свою очередь составляет всего 13 % от общей суммы задолженности. Списание безнадежной задолженности к общей составило 45,4 %.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, задолженность по арендным платежам (более двух периодов) является основанием для обращения в судебные органы с иском о принудительном взыскании долга и расторжении договора. Но стоит заметить, что период для физических и юридических лиц, представляет собой разные категории. Для физических лиц – квартал, юридических лиц – месяц. Поэтому, при превышении 2-х кварталов для физических лиц, и двух месяцев для юридических лиц - является основанием для обращения в судебные органы. Так вот, в течение всего 2016 года департамент муниципального имущества и земельных отношений в полной мере использовал методы правового воздействия на арендаторов-должников, обратившись в судебные органы по взысканию задолженности [10].

На данный момент проводятся работы с неплательщиками арендной платы, которые включают в себя комплекс мероприятий:

- 1) сверку арендных платежей за использование земельных участков и муниципальных нежилых помещений с арендаторами;
- 2) консультации посетителей о возможности проведения уточнения или возврата оплаченных ими денежных средств;
- 3) подготовку актов сверок, проверка правильности заполнения арендаторами реквизитов в платежных документах;
- 4) подготовку почтовых уведомлений контрагентам, имеющим задолженность сроком до трех месяцев;
- 5) учет и контроль исполнения графиков погашения задолженности в соответствии с решениями судов;
- 6) подготовку и направление в УФК по Красноярскому краю уведомлений об уточнении реквизитов платежей, неверно указанных арендаторами в платежных документах [26].

Ещё одной из наиболее значимых проблем является то, что существуют свободные земельные участки, которые никак не участвуют в хозяйственном

обороте. Выявление неиспользуемых земельных участков происходит в процессе осуществления функций государственного земельного надзора и муниципального контроля. Далее, в таблице 7 представлена информация по вовлечению в экономический оборот и оформлению прав собственности на земельные участки.

Таблица 7 – Информация по вовлечению в экономический оборот земельных участков

Временной период	Кол-во обращений, шт.	Количество земельных участков находящихся в собственности, ед.	Общая численность не вовлеченных земельных участков, ед.	Доля вовлеченных, %	Доля не вовлеченных, %
2016	532	1514	4567	69,9%	30,1%
2017	685	1887	4194	77,8%	22,2%

Из данных таблицы 7, можно сделать вывод о том, что существует значительная доля не вовлеченных земельных участков, при этом важно отметить тот факт, что муниципальные власти теряют возможность привлекать дополнительные денежные средства в местный бюджет. Местный бюджет формируется за счет использования муниципального имущества, принадлежащего ему на праве собственности. Но стоит отметить, доля не вовлеченных земельных участков постепенно сокращается, что является ПОЗИТИВНЫМ МОМЕНТОМ.

3 Направления повышения эффективности использования и управления земельными ресурсами города Красноярска

3.1 Разработка предложений по повышению эффективности управления земельными ресурсами, находящимися в собственности города Красноярска

Исходя из анализа, который проводился выше, было выявлено несколько проблем, которые существуют в настоящем времени в сфере управления муниципальными земельными ресурсами города Красноярска. К таковым можно отнести следующие:

- 1) наличие земельных участков, которые не вовлечены в экономический оборот;
- 2) наличие задолженности, которая имеет достаточно внушительные масштабы;
- 3) существующая методика расчета выкупной цены, требует пересмотра и внесения поправок.

Для своевременного выявления невостребованных земельных долей, предоставления актуальных списков дольщиков всем заинтересованным лицам, а также во избежание затрат на проведение вторичных инвентаризаций предлагается организовать ведение мониторинга оборота земельных долей и дежурных карт земель, находящихся в общей долевой собственности на уровне муниципальных образований. Только имея актуальную информационную базу об использовании земель сельскохозяйственного назначения можно оперативно выявлять неиспользуемые земельные участки и невостребованные земельные доли.

Основные направления и мероприятия по выявлению и вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных участков представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Мероприятия по выявлению неиспользуемых земель

Мероприятие	Механизмы реализации
Выявление неиспользуемых земель	-государственный земельный надзор, -муниципальный земельный контроль
Выявление невостребованных долей	-инвентаризация списков дольщиков, -мониторинг оборота земельных долей
Постановка на государственный кадастровый учет всех земельных участков, находящихся в общей долевой собственности	-землеустроительные работы, -комплексные кадастровые работы
Организация ведения дежурных карт земель, находящихся в общей долевой собственности	Межведомственное взаимодействие для обмена информацией о земельных участках
Формирование региональных реестров неиспользуемых земель с указанием их характеристик	Публикация реестров на официальных сайтах муниципальных образований

Также механизмом вовлечения в хозяйственный оборот может быть реализация норм Федеральных законов № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель» в части наложения штрафов и принудительного изъятия земельного участка у неэффективных собственников с последующей передачей в муниципальную собственность и № 354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушениями законодательства Российской Федерации».

В соответствии с данным законодательством происходит изъятие земель неиспользуемых более трех лет, либо добровольный отказ собственником на земельную долю или земельный участок, а также изъятие земель используемых не по целевому назначению. Затем осуществляется предоставление прав на землю, посредством продажи принудительно изымаемых земельных участков,

продажа или сдача в аренду через публичные торги. Ко всему выше перечисленному стоит добавить контроль за исполнением полномочий возложенных на органы местного самоуправления в сфере земельного контроля и надзора.

1) формирование реестра с указанием основных характеристик, местоположения, площади, цены и выработанных показателей;

2) размещение реестра на сайте департамента земельных отношений, официальном сайте города Красноярска;

3) проведение торгов (аукционов) с целью вовлечения земельного участка в экономический оборот.

В рамках выпускной квалификационной работы разработана система показателей, которые будут отражены в реестре муниципальных земель, не вовлеченных в экономический оборот:

- площадь земельного участка (га);
- местоположение земельного участка – удаленность от центра города, делового центра города и важнейших бизнес-центров (км.);
- наличие/отсутствие на территории земельного участка линейных объектов (ЛЭП, трубопроводы, водопроводы, газопроводы, канализационные коллекторы);
- наличие/отсутствие на территории земельного участка электричества, водоснабжения, водоотведения и т. д;
- уровень загрязнения района города, на территории которого расположен земельный участок;
- обеспеченность района объектами социальной инфраструктуры;
- озелененность района;
- близость/удаленность земельного участка от объектов промышленного назначения;
- наличие юридических обременений (сервитуты, санитарные зоны);

– наличие насаждений, которые подлежат вырубке. Желательно чтобы их количество было минимальное.

Стоит отметить, что не все участки, выявленные в ходе осуществления муниципального контроля и надзора планируется поставить на кадастровый учёт. Необходимость постановки на кадастровый учёт формируется на основе предъявляемого спроса на земельные участки. В случае, когда планируется приватизация земельного участка, то на кадастровый учёт земельный участок не ставится. В данном случае осуществляется оценка рыночной стоимости объекта, компанией оценщиков, по которой и продается объект. Постановка на учёт – прерогатива собственника. В случае, когда планируется сдача в аренду земельного участка, появляется необходимость постановки на кадастровый учёт, так как расчет арендной платы осуществляется исходя из кадастровой стоимости объекта. Таким образом, в определенных случаях, данный механизм позволит минимизировать затраты на поставку на кадастровый учёт, но и сэкономить время на осуществление приватизации.

Формирование реестра с указанием основных характеристик решит многие проблемы, в частности, доступ граждан и юридических лиц к подобной единой системе учета поможет привлечь внимание заинтересованной общественности к общественному земельному контролю. Лица, имеющие интерес к покупке земельного участка в определенной местности, где нет доступных земельных участков или есть по невыгодной цене для них, а также в ситуации, когда власти региона не имеют «лишних» участков, которые они считали бы возможными выставить на торги. Сверяясь с данными реестра и реальными земельными участками, была бы возможность выявлять участки, не используемые по назначению и информировать об этом надзорные органы.

В Федеральном законе «Об обороте» также изложен правовой механизм вовлечения в сельскохозяйственное производство невостребованных земельных долей, на которые было признано право муниципальной собственности. При

анализе положений данного закона выявлено пять вариантов, которые представлены на рисунке 4.

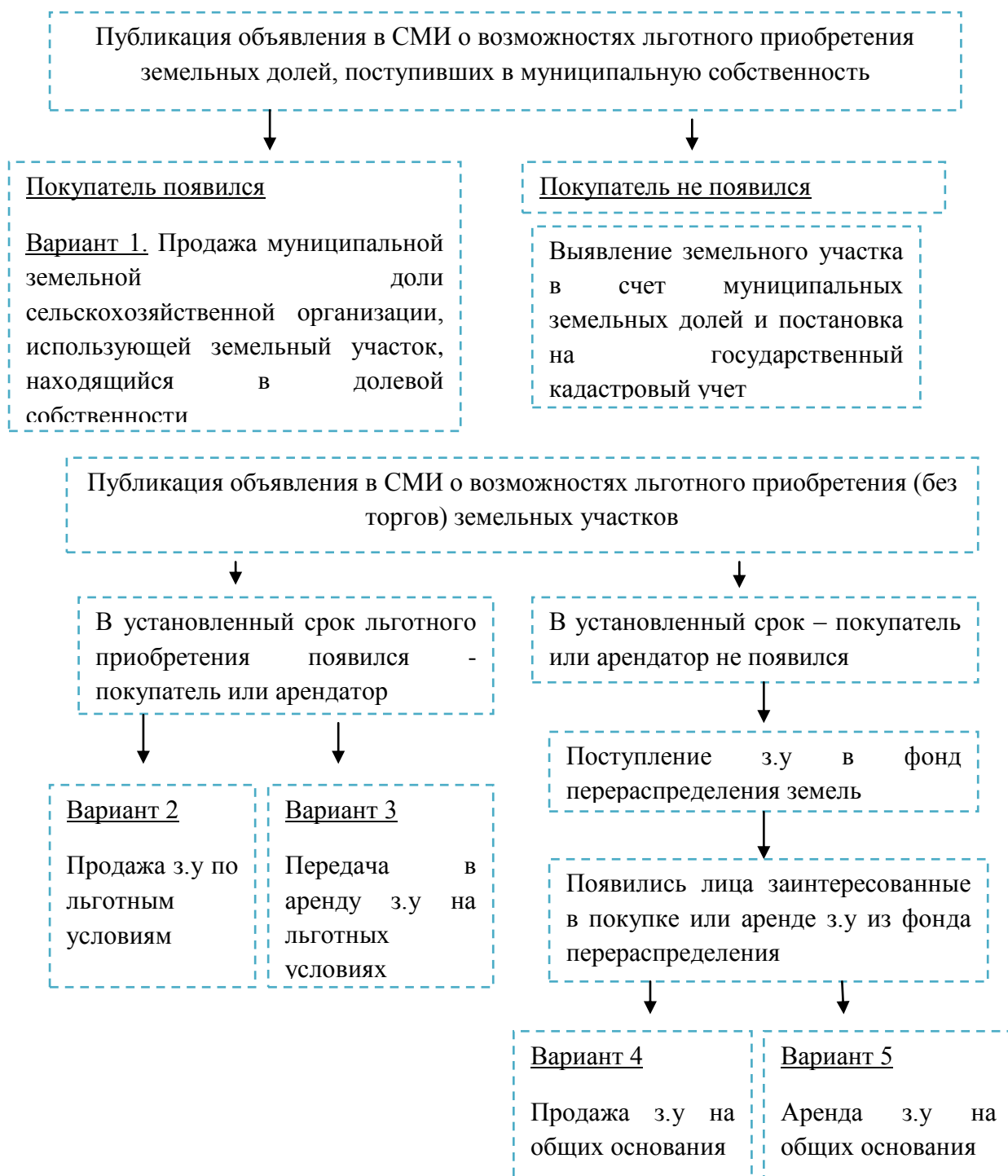


Рисунок 4 – Механизмы вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот

Еще одной ранее выявленной проблемой, явилось – наличие задолженности. Причина задолженности – отсутствие текущих платежей по арендной плате в связи с отсрочкой платежей, прекращением предпринимательской деятельности, финансовыми трудностями арендаторов, и элементарно переоценкой своих возможностей. Под отсрочкой по арендной плате за землю и пользование муниципальным имуществом понимается однократное изменение сроков уплаты арендной платы в течение текущего финансового года на срок, не превышающий один календарный год по каждому сроку уплаты арендной платы. Утверждается график платежей арендной платы в течение текущего финансового года, на срок не превышающий один календарный год по каждому сроку уплаты арендной платы, включающего фиксированные суммы платежей в указанные в графике сроки.

В данном случае в качестве моих предложений будет выступать:

1) предоставление скидок в случае заблаговременной уплаты арендных платежей (предоплата);

Таблица 9 – Система скидок по арендным платежам за пользование муниципальными земельными участками в случае выполнения условий предоплаты

Срок предоплаты	Процент скидки, %
1 месяц	10
2 месяца	20
3 месяца	30
6 месяцев	50

Данное предложение, будет иметь положительный характер, как для органов власти, так и для другой стороны, в данном случае арендаторов: юридических и физических лиц. С одной стороны это привлечет своевременно денежные средства в бюджет, с другой стороны будет мерой поощрения в

следующем периоде оплаты. Данное предложение можно считать аналогом нововведения в отношении штрафов ГИБДД.

2) предложение в отношении лиц, с которыми заключены впервые договор аренды: с данными лицами заключается «договорное обязательство», которое предполагает, что в случае неуплаты на основную сумму долга будет начисляться 50 % от суммы арендного платежа. Указанная мера будет выполнять штрафную функцию в отношении недобросовестных арендаторов.

Как показывает практика, очень часто арендатором нарушается либо исполняется частично обязательство по арендной плате, соответственно арендные платежи не поступают арендодателю в срок указанный в договоре аренды. Ведь неналоговые поступления, которые как раз формируются за счет управления муниципальной собственностью, обеспечивают самостоятельность местных бюджетов без дополнительной нагрузки на экономику. Тем самым начинаем утрачивать некую самостоятельность и устойчивость МО, не можем самостоятельно обеспечить сбалансированность бюджета.

Процент неналоговых поступлений невелик, составляет порядка 8–9 %, и такой маленький процент говорит о том, что управление муниципальной собственностью осуществляется неэффективно и имеет ряд проблем, в частности то, что составляет проблему, когда люди просрочивают арендные платежи, зная о том, что за каждый просроченный день они заплатят несущественные денежные средства. Процент, применяемый в настоящем времени очень низкий, он не создает стимула у людей уплачивать определенную договором сумму в срок, потому что сумма просрочки будет незначительной. Такие случаи очень часто встречаются на практике, таким образом, необходимо создать так называемую «гарантию» для арендодателя (в нашем случае это Департамент муниципального имущества и земельных отношений) в случае неисполнения, нарушения условий договора.

Сумма задолженности на 2017 год перед бюджетом города Красноярска составила 512 585 тыс. рублей, из которой была выручено в ходе судебного разбирательства 66 774 тыс. рублей, что в свою очередь составляет всего 13 % от общей суммы задолженности. Оставшаяся сумма задолженности составляет 445 811 тыс. рублей, из которых 289 811 тыс. рублей – юридические лица, 111 452 – физические лица, и 44 581 тыс. рублей – арендаторы (юридические лица), осуществляющие социально-значимые виды деятельности.

Предложение по взысканию задолженности заключается в следующем:

1) осуществляется работа в телефонном режиме по информированию должников об имеющейся задолженности и необходимости незамедлительного ее погашения;

2) в случае игнорирования, неуплаты, производится отправка уведомлений о необходимости явиться для согласования процедуры погашения задолженности;

3) в случае желания и возможности должника погасить свою задолженность (при условии его личной явки в срок 30 дней после отправки уведомления о наличие задолженности) в случае явки должника осуществляется процедура согласования всех условий погашения задолженности, в том числе временного периода, в течение которого должна быть уплачена задолженность; в течение оговоренного периода времени не начисляются пени (для физических лиц – 2 квартала, для юридических – 6 месяцев); в остальных случаях взыскание происходит через судебные органы.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, задолженность по арендным платежам (более двух периодов) является основанием для обращения в судебные органы с иском о принудительном взыскании долга и расторжении договора. Но стоит заметить, что период для физических и юридических лиц, представляет собой разные категории. Для физических лиц – квартал, юридических лиц – месяц. Поэтому, при превышение 2-х кварталов для

физических лиц, и двух месяцев для юридических лиц - является основанием для обращения в судебные органы.

В настоящее время, в соответствии с Решением Красноярского Городского Совета Депутатов « Об аренде муниципального имущества города Красноярска и методиках определения размера арендной платы» Пеня устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы арендной платы.

5) предоставление скидки в размере 20 % – физическим лицам и арендаторам (юридическим лицам), осуществляющим социально значимые виды деятельности, – 15 %, в случае предоставления полного пакета документов об отсутствии и наличии дохода в течение определенного периода времени. Юридическим лицам, которые не входят в категорию юридических лиц осуществляющих социально-значимые виды деятельности, не предоставляется скидок и льгот, поскольку предполагается, что у юридических лиц больше возможностей, следовательно, и доходов; Социально-значимые виды деятельности, осуществляемые субъектами среднего и малого предпринимательства, определены Распоряжением Администрации города Красноярска от 29.12.2008 г. №9-эк.

б) формируется и подписывается соглашение о погашении задолженности по арендным платежам между департаментом и субъектом арендатором. В данном документе отражены основания возникновения долга, размер долга, неустоек, а также график погашения задолженности, срок и способ оплаты; также соглашение содержит информацию о том, что в случае нарушения условий данного документа, служба судебных приставов по решению суда правомочно изымать земельный участок, а также необходимое имущество для погашения основной суммы долга. Предусмотрена процедура наложения ареста на отдельные категории имущества (автомобиль, жилье),

арест сохраняется до погашения долга или изъятия недвижимости у должника и реализации ее на публичных торгах.

б) в случае неявки осуществляется автоматическое изъятие земельного участка (досудебное регулирование). Так как средний срок рассмотрения судом исков департамента о взыскании долга в отношении арендаторов-должников составляет полгода, а в некоторых случаях и достаточно длительное время. После изъятия земельного участка, сотрудниками департамента формируется исковое заявление в суд о взыскании задолженности;

7) при обращении арендатора с просьбой предоставить возможность продлить срок погашения задолженности, ответственный специалист департамента предоставляет арендатору возможность подписать дополнительное гарантийное обязательство (привлечение гарантии третьего лица, соответствующего требованиям, установленным департаментом) по оплате задолженности за аренду;

Требования могут быть следующими:

- возраст, (гражданин от 25 до 60 включительно);
- платежеспособность (стабильный доход);
- поручитель должен иметь не просто регистрацию, а быть прописанным на территории того населенного пункта, где будет производиться оплата;
- в собственности поручителя должны быть активы (недвижимость, автотранспорт, депозиты в банках, акции).

8) по окончании процесса взыскания задолженности сформировать реестр арендаторов, с которыми в процессе погашения задолженности возникали сложности, с целью ограничить доступ к объектам муниципальной собственности в будущем.

В отношении существующей методики расчета цены выкупа земельного участка требуется применение дифференцированного подхода. Цена земельных участков при их продаже определяется как выраженный в рублях процент от

кадастровой стоимости земельного участка. Разработанный дифференцированный подход к расчету цены выкупа земельного участка отражен в таблице 10.

Таблица 10 – Дифференцированный подход к формированию выкупной цены земельного участка

Категория	Основания предоставления	Процентная ставка от кадастровой стоимости
Юридические лица	- при выкупе земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, трубопроводы)	2,5 % от КС
Физические лица	- для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства; - в целях ИЖС; - в целях ИГС	5 % от КС
Юридические лица	- для осуществления социально значимых видов деятельности	15 % от КС
Юридические лица	- для ведения сельского хозяйства	15 % от КС
Юридические лица (некоммерческие организации, работающие в социальной сфере)	- в целях ведения уставной деятельности (участие в реализации социальных задач)	15 % от КС
Физические лица Юридические лица	- при выкупе арендованного в течение длительного периода времени (а именно 10 лет) земельного участка	25 % от КС
Юридические лица Физические лица	- иные случаи	Кадастровая стоимость в полном объеме

В городе Красноярске кадастровая стоимость земельного участка используется при расчете налога на землю и учитывается при определении выкупной стоимости земли, размера арендной платы за государственную или муниципальную землю. Однако кадастровая стоимость значительно больше рыночной стоимости.

Ещё одним негативным моментом является то, что кадастровая стоимость во многих случаях завышена, поэтому очень часто юридические лица пытаются оспорить кадастровую стоимость через суд. По мнению экспертов, с точки зрения индивидуального подхода оценки к единичному объекту недвижимости должна выступать рыночная стоимость. При определении рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Кадастровая стоимость земельных участков определяется как:

$$P = S * \text{УПКС}, \text{ где} \quad (2)$$

УПКС – кадастровая стоимость в расчёте на единицу площади объекта недвижимости (руб./кв.м.).

S – площадь земельного участка (кв.м.).

Существует ряд факторов, которые оказывают непосредственное влияние на формирование кадастровой стоимости, к ним относятся следующие:

- 1) площадь земельного участка;
- 2) обеспеченность района социальной инфраструктурой;
- 3) влияние магистралей;
- 4) влияние локальных центров;
- 5) «озелененность» района;
- 6) фактор близости к водным объектам;
- 7) фактор, отображающий наличие обременений;
- 8) инженерная обеспеченность;
- 9) уровень загрязнения атмосферы.

Далее рассмотрим выборку, состоящую из 7 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, которая представлена в таблице 11.

Таблица 11 – Выборка представлена 7 заявлениями о необходимости пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земельных участков

№ Заявителя	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость в соответствии с постановлением Правительства Красноярского края от 22.11.2011 № 708-п	Рыночная стоимость в соответствии с отчетом об оценке от 30.11.2015 № 113 (учетный № ОЦ-113/7/11/15)	Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости
1	24:50:0400048:41	55 554 889,50 руб.	18 755 000 руб.	66,2%
		5 494,50 руб./кв.м.	1 854,91 руб./кв.м.	
2	24:50:0300287:55	5 626 466,61 руб.	1 706 000 руб.	69,7%
		6 690,21 руб./кв.м.	2 028,54 руб./кв.м.	
3	24:50:0300294:116	16 326 700 руб.	4 698 000 руб.	71,2%
		6 279,50 руб./кв.м.	1 806,92 руб./кв.м.	
4	24:50:0300294:64	21 602 670,15 руб.	4 279 000 руб.	80,2%
		2 154,45 руб./кв.м.	426,75 руб./кв.м.	
5	24:11:0330201:262	14 610 000 руб.	3 641 000 руб.	75,1%
		487 руб./кв.м.	121,37 руб./кв.м.	
6	24:50:0300287:53	1 130 645,49 руб.	442 000 руб.	60,9%
		6 690,21 руб./кв.м.	2 615,38 руб./кв.м.	
7	24:59:0303028:1820	29 997 145,27 руб.	16 485 150 руб.	45%
		21 545,03 руб./кв.м.	11 840,3 руб./кв.м.	

Вышеперечисленные заявления были рассмотрены на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Красноярскому краю. В ходе рассмотрения были выявлены существенные отклонения от рыночной стоимости, которые варьировались в диапазоне 60-80 %, а также было единогласно принято решение о применении рыночной цены. Однако в отношении одного заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости комиссией единогласно было принято решение по отклонению данного заявления, оно представлено в таблице 10. Отклонение было обосновано выявлением нарушений, которые были допущены при проведении оценки и непосредственно при составлении отчета об оценке.

Таблица 10 – Информация о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков

№ Заявителя	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость в соответствии с постановлением Правительства Красноярского края от 22.11.2011 № 708-п	Рыночная стоимость в соответствии с отчетом об оценке от 30.11.2015 № 113 (учетный № ОЦ-113/7/11/15)	Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости
1	24:25:0801002:1981	75 181 866,28 руб. 71,56 руб./кв.м.	41 930 000 руб. 39,91 руб./кв.м.	44,2 %

Основное нарушение заключалось в том, что оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям ст. 11 Закона об оценке, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки. Положительное экспертное заключение не

соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, что выражается в том, что:

1. Нарушение принципа достаточности и достоверности использованной при проведении оценки информации (п.11, п.13 ФСО №1, п.22 «а», «б» ФСО № 7):

1) не применена корректировка на состав передаваемых прав. Оценщик безосновательно делает вывод об отсутствии различий по данному фактору. Производит разграничения прав собственности объектов аналогов (1 - аренда, 2 - собственность), без каких либо доказательств.

2) отсутствует корректировка на наличие инженерных коммуникаций. В Отчете содержится противоречивая информация о наличии инженерных коммуникаций на объектах оценки. В отчете указаны помещения в зданиях, расположенных на объектах оценки: кинозал, бухгалтерия, отдел кадров, ресторан, кафе, туалеты и т.д., при этом указано, что на объектах оценки отсутствуют: электричество, вода, канализация, теплообеспечение. Возникает вопрос, как функционируют данные объекты, без коммуникаций.

3) Оценщиком произведена корректировка на наличие подведенных коммуникаций путем сравнения цены 1 кв.м. земельного участка с коммуникациями и без таковых. Помимо этого, для расчета корректировок взяты земельные участки, расположенные на территории г. Минусинск.

Также следует отметить, что данные для расчетов корректировок взяты оценщиком на текущую дату - 2015 год, тогда как дата определения рыночной стоимости – 22.10.2013г.

В соответствии с Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении Методических рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» установлены основы определения рыночной стоимости земельных участков:

1) рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);

2) рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);

3) рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния);

4) рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на составные части, различающиеся между собой формой, видом и характерным использованием;

5) рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок [24].

Что же касается кадастровой стоимости, то это стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Сложности и недоработки при определении кадастровой стоимости земли возникают на всех уровнях: профессионалов-оценщиков, выполняющих данные работы, органов муниципального управления, отчасти, участвующих в

проведении кадастровых работ, отчасти являющихся пользователями результатов кадастровой оценки и заинтересованные в результатах расчетов, ошибки при проведении расчетов методами массовой оценки.

Искажение кадастровой стоимости в любую из сторон имеет негативные последствия, а именно:

1) при занижении – уменьшаются налоговые поступления, что затрудняет финансирование государственных проектов, в том числе социальной направленности, а в конечном итоге приводит к росту социальной напряженности;

2) при завышении – увеличивается налоговая нагрузка на граждан и бизнес.

Практика установления массовой кадастровой стоимости земли позволила сделать вывод, что низкое качество кадастровой оценки земельных ресурсов обусловлено следующим:

– для земель поселений и земель промышленности и иного специального назначения в специальном программном обеспечении отсутствует анкета опроса экспертов о влиянии факторов на рыночную стоимость земельных участков;

– процедура конкурсного отбора исполнителей кадастровой оценки земель не гарантирует отбор квалифицированного исполнителя работ, так как по закону о размещении государственных заказов ориентирован на цену работ, а не на качественное их выполнение.

Также кадастровая стоимость служит базой для расчета налогов. Поэтому кадастровая оценка должна приводить не просто к процедурно достоверным результатам, но к тем, которые обеспечивают экономически обоснованное налогообложение недвижимости.

Поскольку результатами кадастровой оценки недовольны все (граждане, бизнес, государство), наметились два альтернативных пути решения проблем кадастровой оценки.

Первый путь предлагается Правительством Российской Федерации, от лица которого выступает Министерство экономического развития Российской Федерации с законопроектом «О государственной кадастровой оценке» (далее – законопроект Минэкономразвития). Его суть – введение государственной монополии на определение кадастровой стоимости, а также установление полного контроля над процедурой, а главное над результатами оспаривания кадастровой стоимости. Ряд высокопоставленных чиновников открытым текстом говорят, что основная задача Правительства поставить под контроль процесс кадастровой оценки и исключить оспаривание, чтобы решить проблему формирования доходной части бюджета. Нашли и соответствующее обоснование: в низком качестве кадастровой оценки виноваты оценщики – исполнители работ, поэтому нужно передать полномочия по определению кадастровой стоимости подведомственным государственным бюджетным учреждениям (далее – ГБУ), которые будут выполнять работу качественно, в связи с чем оспаривание не понадобится. Уже есть две редакции законопроекта Минэкономразвития, суть которых будет рассмотрена далее.

Второй путь, предложенный профессиональным оценочным и бизнес-сообществами и поддержанный группой депутатов внесших в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации законопроект № 914532-6 «О государственной кадастровой оценке в Российской Федерации» (далее – депутатский законопроект) – эволюционное изменение существующего законодательства в области кадастровой оценки и института оспаривания с целью создания баланса интересов государственных органов власти и налогоплательщиков. Его суть – законодательное закрепление лучших отечественных и мировых практик. Таким образом необходимо применение

новых подходов совершенствования расчета кадастровой стоимости, который бы обеспечил наибольшую приближенность к рыночной стоимости.

3.2 Мероприятия по вовлечению в оборот земель, ранее не участвующих в гражданско-правовых отношениях

Предоставление земельных участков осуществляется в соответствии с утвержденным генеральным планом. Генеральный план содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;
- 4) карту функциональных зон поселения.

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, включает в себя:

- 1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
- 2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах республиканского значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Существующие на данный момент генеральные планы в городе Красноярске не отображают достоверной информации о границах земельных

участков, в связи с этим возникает много спорных ситуаций, в результате которых участки, которые могут быть вовлечены в оборот и использоваться, оказываются в не вовлеченными в экономический оборот, и находятся в простое.

В процессе прохождения практики в Департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск, я ознакомилась с заявлением собственника о признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка в собственность.

Ситуация заключалась в следующем: ООО «Динор» собственник автозаправочной станции расположенной на конкретном земельном участке, который ему предоставлялся в аренду, обратился в Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность за плату на основании пп.6 п.2 ст.39.3 ЗК РФ. Однако на заявление собственника в предоставлении земельного участка Департаментом было отказано, и в качестве единственного основания отказа указано на расположение части земельного участка за границами красных линий и соответственно отнесение его к землям общего пользования. В ходе судебного разбирательства было установлено, что автозаправочная станция, расположенная на земельном участке, находится в частной собственности и объектом общего пользования не является, соответственно отсутствуют основания для отнесения испрашиваемого земельного участка к землям общего пользования. Судом была признана восстановительная мера нарушенных прав. Стоит отметить, что это далеко не единичный случай. Поэтому необходимо проводить ряд следующих мер для того, чтобы улучшить ситуация и сформировать потенциал к увеличению поступления в бюджет города.

Для решения данной проблемы предлагается:

- 1) проводить инвентаризацию земельных участков;

- 2) постановку земельных участков на кадастровый учет;
- 3) определять точные границы таких земельных участков, чтобы не возникла возможность возникновения спорных границ земельных участков;
- 4) осуществлять мониторинг земельных участков;
- 5) подготавливать и утверждать генеральные планы;
- 6) проведение торгов и аукционов.

Также механизмом вовлечения в хозяйственный оборот может быть реализация норм Федеральных законов № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» в части наложения штрафов и принудительного изъятия земельного участка у неэффективных собственников с последующей передачей в муниципальную собственность и № 354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушениями законодательства Российской Федерации».

В соответствии с данным законодательством происходит изъятие земель неиспользуемых более трех лет, либо добровольный отказ собственником на земельную долю или земельный участок, а также изъятие земель используемых не по целевому назначению. Затем осуществляется предоставление прав на землю, посредством продажи принудительно изымаемых земельных участков, продажа или сдача в аренду через публичные торги.

3.3 Апробация предложенных мероприятий по управлению земельными ресурсами города Красноярска

Задача данного параграфа состоит в том, чтобы определить эффективность предложенных мероприятий и сравнить полученные результаты с тем, что получили в действительности.

В соответствии с действующей методикой цена выкупа определяется, как:

$$\text{ЦВ} = \text{КС} * \text{П} * \% \text{ от кадастровой стоимости} \quad (3)$$

где КС – кадастровая стоимость;

П – процентный показатель ставки земельного налога (0,1%, 1,5%) – Утвержден решением Красноярского городского Совета от 08.11.2005 № В-133.

По моему мнению, данная методика является инструментом неэффективного управления, так как объем денежных средств от проданного участка крайне занижен от заявленной стоимости. Поэтому, в отношении существующей методики расчета цены выкупа земельного участка, требуется применение дифференцированного подхода. Дифференцированный подход будет учитывать как категорию покупателей, так и вид дальнейшего использования. Процент будет низким (т. е цена на льготных условиях) в том случае, когда вид деятельности окажется важным для города в целом. Цена земельных участков при их продаже определяется как выраженный в рублях процент от кадастровой стоимости земельного участка.

Для проведения расчета будем использовать выборку, состоящую из 20 договоров заключенных физическими и юридическими лицами в марте 2018 года, которая представлена в таблице 12. Физические лица осуществляли выкуп земельных участков в целях ИЖС, ИГС, юридические лица осуществляли выкуп арендованных ими в течение длительного периода времени земельных

участков. На основании методики, которая представлена в таблице 12, выкупная цена земельных участков будет следующей.

Таблица 12 – Информация о заключенных договорах в марте 2018 г.

№ договора	Кадастровая стоимость земельного участка, тыс. рублей	Цена выкупа по старой методике	Основание	Цена выкупа по новой методике
1 ЮЛ	15 287 577	2 293 136	Аренда более 10 лет	3 821 894
2 ЮЛ	19 899 156	2 984 873	Для соц. знач. видов деятельности	2 984 873
3 ЮЛ	34 752 000	5 212 800	Аренда более 10 лет	8 688 000
4 ЮЛ	36 323 000	5 448 450	Аренда более 10 лет	9 080 750
5 ЮЛ	17 306 000	2 595 900	Аренда более 10 лет	4 326 500
6 ЮЛ	1 706 000	255 900	Для соц. знач. видов деятельности	255 900
7 ЮЛ	4 971 160	745 674	Для сельского хозяйства	745 674
8 ЮЛ	924 288	138 643	Для сельского хозяйства	138 643
9 ЮЛ	442 000	66 300	Иной случай	442 000
10 ЮЛ	331 000	49 650	З. у. с линейными объектами	8 280
11 ФЛ	99 790	2 494	В целях личного подсобного хозяйства	4 988
12 ФЛ	52 856	1 321	Иной случай	52 856
13 ФЛ	290 711	7 268	ИЖС	14 536
14 ФЛ	48 485	1 212	В целях садоводства	2 424
15 ФЛ	1 006 204	25 155	ИЖС	50 310
16 ФЛ	82 481	2 062	Иной случай	82 481
17 ФЛ	35 014	875	ИГС	1750
18 ФЛ	75 335	1 883	Иной случай	75 335
19 ФЛ	70 771	1 769	ИГС	3 538
20 ФЛ	99 387	2 484	ИЖС	4 968
Итого:		19 847 598		30 785 700

Из представленных выше данных таблицы 11 можно сделать вывод о том, полученный результат усовершенствованной методики выкупной цены земельных участков дает более справедливую оценку как для физических, так и для юридических лиц. Сумма, рассчитанная по новой методике обеспечивает прирост 60 % в бюджет, по сравнению с предыдущей, и даст более приемлемую цену в зависимости от вида использования, и от категории лиц которые претендуют на выкуп.

Предложение по взысканию задолженности заключается в следующем:

1) осуществляется работа в телефонном режиме по информированию должников об имеющейся задолженности и необходимости незамедлительного ее погашения;

2) в случае игнорирования, неуплаты, производится отправка уведомлений о необходимости явиться для согласования процедуры погашения задолженности;

3) в случае желания и возможности должника погасить свою задолженность (при условии его личной явки в срок 30 дней после отправки уведомления о наличие задолженности) в случае явки должника осуществляется процедура согласования всех условий погашения задолженности, в том числе временного периода, в течение которого должна быть уплачена задолженность; в течение оговоренного периода времени не начисляются пени (для физических лиц – 2 квартала, для юридических – 6 месяцев); в остальных случаях взыскание происходит через судебные органы.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, задолженность по арендным платежам (более двух периодов) является основанием для обращения в судебные органы с иском о принудительном взыскании долга и расторжении договора. Но стоит заметить, что период для физических и юридических лиц, представляет собой разные категории. Для физических лиц – квартал, юридических лиц – месяц. Поэтому, при превышение 2-х кварталов для

физических лиц, и двух месяцев для юридических лиц - является основанием для обращения в судебные органы.

В настоящее время, в соответствии с Решением Красноярского Городского Совета Депутатов « Об аренде муниципального имущества города Красноярска и методиках определения размера арендной платы» Пеня устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы арендной платы.

5) предоставление скидки в размере 20 % – физическим лицам и арендаторам (юридическим лицам), осуществляющим социально значимые виды деятельности, – 15 %, в случае предоставления полного пакета документов об отсутствии и наличии дохода в течение определенного периода времени. Юридическим лицам, которые не входят в категорию юридических лиц осуществляющих социально-значимые виды деятельности, не предоставляется скидок и льгот, поскольку предполагается, что у юридических лиц больше возможностей, следовательно, и доходов; Социально-значимые виды деятельности, осуществляемые субъектами среднего и малого предпринимательства, определены Распоряжением Администрации города Красноярска от 29.12.2008 г. №9-эк.

б) формируется и подписывается соглашение о погашении задолженности по арендным платежам между департаментом и субъектом арендатором. В данном документе отражены основания возникновения долга, размер долга, неустоек, а также график погашения задолженности, срок и способ оплаты; также соглашение содержит информацию о том, что в случае нарушения условий данного документа, служба судебных приставов по решению суда правомочно изымать земельный участок, а также необходимое имущество для погашения основной суммы долга. Предусмотрена процедура наложения ареста на отдельные категории имущества (автомобиль, жилье),

арест сохраняется до погашения долга или изъятия недвижимости у должника и реализации ее на публичных торгах.

б) в случае неявки осуществляется автоматическое изъятие земельного участка (досудебное регулирование). Так как средний срок рассмотрения судом исков департамента о взыскании долга в отношении арендаторов-должников составляет полгода, а в некоторых случаях и достаточно длительное время. После изъятия земельного участка, сотрудниками департамента формируется исковое заявление в суд о взыскании задолженности;

7) при обращении арендатора с просьбой предоставить возможность продлить срок погашения задолженности, ответственный специалист департамента предоставляет арендатору возможность подписать дополнительное гарантийное обязательство (привлечение гарантии третьего лица, соответствующего требованиям, установленным департаментом) по оплате задолженности за аренду;

Требования могут быть следующими:

- возраст, (гражданин от 25 до 60 включительно);
- платежеспособность (стабильный доход);
- поручитель должен иметь не просто регистрацию, а быть прописанным на территории того населенного пункта, где будет производиться оплата;
- в собственности поручителя должны быть активы (недвижимость, автотранспорт, депозиты в банках, акции).

8) по окончании процесса взыскания задолженности сформировать реестр арендаторов, с которыми в процессе погашения задолженности возникали сложности, с целью ограничить доступ к объектам муниципальной собственности в будущем.

Сумма задолженности на 2017 год перед бюджетом города Красноярска составила 512 585 тыс. рублей, из которой было выручено в ходе досудебного регулирования 66 774 тыс. рублей, что в свою очередь составляет всего 13 % от

общей суммы задолженности. На стадии судебного регулирования было погашено 213 107 тыс. рублей, что составила 41, 5 % от общей суммы долга. Однако в ходе судебного разбирательства было проведено списание безнадежной к взысканию задолженности, что составила в свою очередь 232 704 тыс. рублей.

Расчет будем проводить на основании сумма задолженности, которая была списана как безнадежная к взысканию и составляет она 232 704 тыс. рублей, т.е 45,4 % от общей суммы долга, из которых 162 892 тыс. рублей – юридические лица, осуществляющие социально значимые виды деятельности, 46 540 – физические лица, и 23 270 тыс. рублей юридические лица, не входящие в категорию юридических лиц осуществляющих социально значимые виды деятельности. Расчеты с учетом предложенного механизма представлены в таблице 13.

Таблица 13 – Механизм взыскания задолженности по арендным платежам с учетом предусмотренных скидок

Категория	Сумма задолженности, тыс. рублей	Скидки	Истребованная сумма долга по истечении оговоренного периода времени, тыс. рублей
Юридические лица	23 270	Нет скидок	23 270
Арендаторы (юридические лица), осуществляющие социально значимые виды деятельности	162 892	15 %	138 458
Физические лица	46 540	20 %	37 232
Итого:		198 960	

Условно представим, что в каждой из категорий арендаторов согласилась на предложенные условия 80 %, физические лица и арендаторы, осуществляющие социально значимые виды деятельности предоставили,

необходимы документы для получения льгот, тогда механизм взыскания задолженности в отношении всех заявленных категорий может быть представлен в следующем виде (табл. 13).

В конечном итоге сумма истребованного долга, которая поступит в бюджет, будет составлять 198 960 тыс. рублей. Сумма, определенная соглашением, заключенным с должником, должна быть оплачена 15 числа каждого месяца. Как отмечалось ранее, период в течение которого должна быть погашена задолженность, для физических лиц – 2 квартала, для юридических – 6 месяцев. График платежей представлен на рисунке 5.

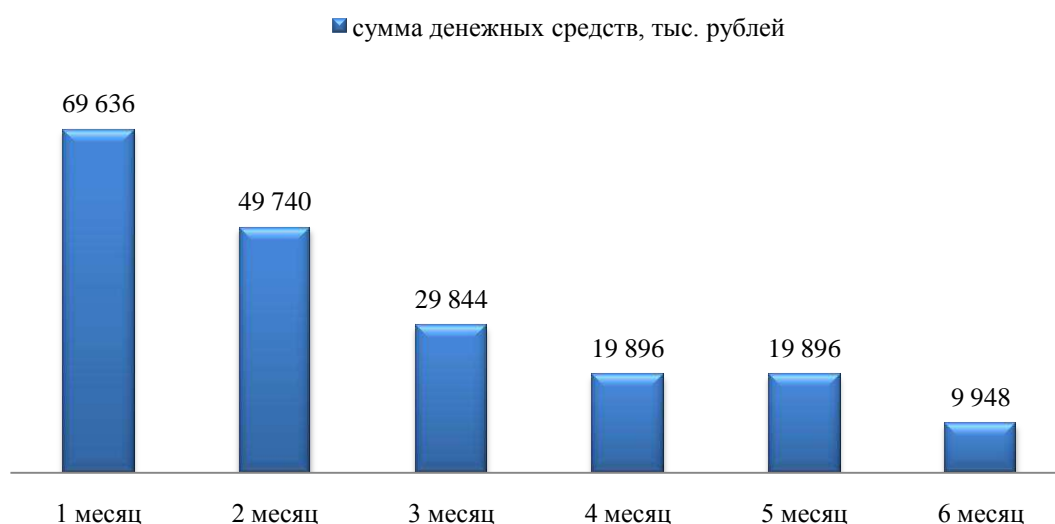


Рисунок 5 – График погашения задолженности

График платежей по погашению задолженности предполагает, что процент от основной суммы долга будет сокращаться по уменьшению оговоренного периода, в течение которого должна быть погашена вся сумма долга. То есть предполагается, что наибольший процент от суммы долга должен быть погашен в первые два, три месяца. В первый месяц должно быть погашено – 35 % , начиная со второго месяца, сумма погашения постепенно сокращается, и составит – 25 %, третий месяц – 15 %, четвертый и пятый по 10 %, на завершающем этапе погашения задолженности, сумма поступившая будет равна – 5 %.

Данный график является условным, и будет меняться в зависимости от возможностей определенных выше категорий уплачивать сумму долга, а также и от срока погашения. Так как в нашем механизме предусмотрена возможность обращения арендатора с просьбой предоставить возможность продлить срок погашения задолженности, в этом случае, ответственный специалист департамента предоставляет арендатору возможность подписать дополнительное гарантийное обязательство по оплате задолженности за аренду, таким образом, продляется срок погашения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

От состояния земельно-имущественных отношений во многом зависит уровень и стабильность социально-экономического развития территорий. Земельно-имущественные отношения своеобразны, нуждаются в детальной правовой регламентации и постоянном государственном регулировании. Должна обеспечиваться полнота и актуальность данных об объектах собственности, что отражается на повышении инвестиционной привлекательности государственной и муниципальной недвижимости. На сегодняшний день особенно активно развиваются на местах отношения и основы формирования неналоговых доходов от использования земли. Поэтому является необходимостью создание системы, которая позволит наиболее эффективно использования земельные ресурсы.

При написании выпускной квалификационной работы были проведены:

- анализ полномочий и роль органов государственной и муниципальной власти в сфере земельно-имущественных отношений;
- анализ земельно-имущественного комплекса города Красноярска;
- разработка мероприятий для решения проблем в сфере земельно-имущественных отношений в городе Красноярске;
- апробация предложенных мероприятий по повышению управления муниципальными земельными ресурсами города Красноярска.

В ходе проведения анализа земельно-имущественного комплекса в городе Красноярске было выявлено, что большое количество земельных участков используется не по назначению, кадастровая стоимость определенных категорий земель существенно завышена, генеральные планы, не отображают достоверных данных о планировании района, выкупная цена является инструментов неэффективного управления, колоссальный рост задолженности, а также существенное сокращение доходов от продажи имущества с 2014 года.

Для решения этих проблем в работе были предложены следующие меры:

1) взыскание задолженности с учетом предоставления системы скидок в случае предоставления необходимого пакета документов, а также привлечение службы судебных приставов;

2) предоставление арендаторам, осуществляющим заблаговременную оплату по арендным платежам – скидок на очередной период;

3) инвентаризация земель каждые три года;

4) регулярный мониторинг земель;

5) уточнение границ земельных участков во избежание ситуации по возникновению спорных границ;

6) применение дифференцированного подхода по формированию выкупной цены земельных участков.

Разработанные меры позволят вовлечь в оборот большее количество земельных участков, а также увеличить поступления в местный бюджет

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Бабичев И.В., Шугрина Е.С. «Комментарий к Федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», - 2-е изд., перераб. и доп., - «НОРМА», - «ИНФРА-М», 2015
2. Барановская, И. Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Барановская Иоланта Геннадьевна. – Москва, 2013. – 31 с.
3. Бериев, Т. В. Правовое регулирование договора аренды земельных участков, заключаемого с субъектами малого и среднего предпринимательства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Бериев Тимур Валерьевич. – Москва, 2011. – 198 с.
4. Боголюбов, С. А. Земельное право: учебник / Е. А. Галиновская. – Москва : Проспект, 2012. – 384 с.
5. Боровская М.А. Управление муниципальной собственностью в системе региональной экономики: теоретико-правовой аспект. Таганрог: Вестник, 2011. С. 39.
6. Бызова, И. А. Совершенствование экономической политики местного самоуправления за счет эффективного использования земельных и имущественных ресурсов : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Бызова Ирина Александровна. – Москва, 2009. – 173 с.
7. Войновский, Д. О. Правовое регулирование сделок с землями населенных пунктов : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Войновский Дмитрий Олегович. – Москва, 2007. – 189 с.
8. Воронин А. Г. Муниципальное и хозяйственное управление проблемы теории и практики. – М.. Финансы и статистика, 2014.
9. Герасимов, А.А. Государственный и муниципальный земельный контроль: анализ практики, предложения по совершенствованию / А.А. Герасимов // Имущественные отношения в РФ. – 2011. - № 10 - С. 29-45.

10. Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 20.12.2017)
11. Доклад о состоянии и использовании земель в Красноярском крае в 2016 г. / Управление Росреестра По Красноярскому краю. – Красноярск, 2017. 7 – 25 с.
12. Завьялов, А.А. Права на земельные участки и регулирование «земельных» отношений местным самоуправлением / А.А. Завьялов // Имущественные отношения в РФ. – 2011. - № 8 - С. 68-73.
13. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. От 31.12.2017)
14. Козырин А.Н. Приватизация в России: правовое измерение // Реформы и право. 2012. № 2.
15. Комов, Н. В. Земельные отношения и землеустройство в России: учебное пособие / Н. В. Комов, Д. Б. Аратский. – Москва : Руслит, 2012. - 512 с.
16. Конституция Российской Федерации: офиц. текст. - Москва: Эксмо, 2016.
17. Кошкин Л.И., Соловьев М.М., Кимельман С.А. Земельно-имущественные отношения и недропользование: основы управления – М.:ВШПП. 2006. – 128 с.
18. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / П. В. Кухтин, В. В. Лобанов, О. С. Семкина. – Санкт-Петербург : Лидер, 2012 г. 384 с.
19. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ
20. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ // Справочно-правовая система консультант плюс

21. «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» Закон Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542
22. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: Федеральный закон от 06.10.2003г. №131-ФЗ (ред. 10.06.2008)
23. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ
24. Об утверждении Методических рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков: Распоряжение Минимущества России от 6.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - [Ростов н/Д., 2013.]
25. Официальный сайт администрации города Красноярска [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru>
26. Официальный сайт Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.dmizo-admkrsk.ru>
27. Официальный сайт компании "КонсультантПлюс" [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
28. Официальный сайт научной электронной библиотеки «Киберленинка» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/>
29. Поподько Г.И. // Сценарии и приоритеты стратегического развития г. Красноярска до 2030 года// Конференция «Сибирский плацдарм», 2016
30. Программа социально-экономического развития города Красноярска до 2020 года
31. Прокофьев С.Е., Панина О.В., Еремин С.Г. Управление государственной и муниципальной собственностью: право, экономика, недвижимость и природопользование: Монография // "Юстицинформ" / 2014.

32. Саакян Р.А. Анализ и прогнозирование налоговых поступлений. Проблемы и практика. – М.: ИЭПП, 2014.

33. Тихомиров, М. Ю. Земельное законодательство и ответственность за его нарушение : учебное пособие / М. Ю. Тихомиров. – Москва: Издание, 2012. – 32 с.

34. Филатова Н.А. Эффективное управление муниципальной собственностью как условие социально-экономического развития муниципального образования//Муниципальная экономика. 2012. №2, С.48-58.

42

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

Е. В. Зандер

подпись инициалы, фамилия

« 15 » 06 2018 г.


БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

**Совершенствование организации управления земельными ресурсами
на примере города Красноярск**

38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»

38.03.04.11 «Региональное управление»


Руководитель

 15.06.18
подпись, дата

доцент, канд. экон. наук
должность, ученая степень

Е. В. Лобкова
инициалы, фамилия

Выпускник

 - 15.06.18
подпись, дата

Н. С. Дранник
инициалы, фамилия

Красноярск 2018