

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Теоретические аспекты регулирования земельно-имущественных отношений.....	6
1.1 Нормативные и законодательные основы регулирования земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города	6
1.2 Российский опыт управления рекреационными землями	15
1.3 Проблемы использования рекреационных земель в субъектах Российской Федерации	21
2 Анализ регулирования земельно-имущественных отношений в Емельяновском районе Красноярского края.....	24
2.1 Особенности реализации полномочий государственных и муниципальных органов в сфере земельных отношений муниципального района	24
2.2 Сравнительная характеристика реализации регулирования земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города (на примере Емельяновского района Красноярского края)	41
3 Разработка мероприятий по совершенствованию регулирования земельно-имущественных отношений в муниципальном районе субъекта федерации.....	68
3.1 Проблемы в сфере земельно-имущественных отношений в Емельяновском районе Красноярского края.....	68
3.2 Рекомендации по решению проблем в сфере земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города.....	71
Заключение	74
Список использованных источников.....	77
Приложение А.....	82

ВВЕДЕНИЕ

В числе актуальных проблем организации использования земель и имущества пригородной зоны крупного города ведущее место следует отнести проблеме управления земельными ресурсами. Значимость поиска решения этой проблематики обусловлена наличием значительного числа противоречий в земельных отношениях между большим городом и находящимися рядом населенными пунктами, в значительной мере обусловленных отсутствием четкого разграничения полномочий в этой области между городскими и сельскими органами местного самоуправления, а также органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Существующие противоречия достаточно часто возникают исходя из особенностей целевого назначения территории пригородной зоны. Отметим, что пригородная зона составляет с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и представляет сложную эколого-социально-экономическую систему [42, с. 152].

По причине отмеченных выше фактов считаем, что тема «Особенности регулирования земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города» является актуальной.

Объект – земельно-имущественные отношения.

Предмет исследования – земельно-имущественные отношения в пригородной зоне крупного города.

Цель – изучить специфику регулирования земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города.

Гипотеза исследования заключается в предположении о том, что регулирование земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города положительно изменится, если:

- доходы от использования (продажи) земельных участков делить 50/50 между сельсоветом и муниципальным районом (как происходит в случае с

городским поселением). Но как показывает практика в п. Монино доходы от использования земельных участков упали, аукционы почти не проводились;

- доходы от использования (аренды) земельных участков отдать 100% сельсоветам. В таком случае район полностью лишится доходов от продажи и аренды земельных участков, притом что, районный бюджет несет большее бремя обязательств, чем сельсоветы;

- закрепить полномочия по регулированию земельно-имущественных отношений за руководством муниципального района

Задачи:

- рассмотреть нормативные и законодательные аспекты регулирования земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города;

- изучить и описать особенности российского опыта управления рекреационными землями;

- выявить проблемы пользования рекреационными землями в субъектах Российской Федерации;

- провести анализ регулирования земельно-имущественных отношений в Емельяновском районе Красноярского края;

- рассмотреть имеющийся опыт руководства Емельяновского района в вопросах лесопользования;

- разработать рекомендации по совершенствованию регулирования земельно-имущественных отношений в Емельяновском районе Красноярского края.

Методы, используемые в работе, были разделены на теоретические и эмпирические. Теоретические методы исследования включали анализ литературы по теме исследования, изучение нормативно-правовой документации по регулированию земельно-имущественных отношений. Эмпирические методы исследования включали практическое изучение особенностей регулирования земельно-имущественных отношений в Емельяновском районе Красноярского края, а также математический подсчет в части количественной и качественной обработки информации.

Теоретическо-методической и информационной основой изучения имущественных отношений являются законодательные и нормативные акты: Конституция РФ; международные договоры; федеральные законы; конституции (уставы) и законы субъектов РФ; указы и распоряжения Президента РФ; акты Правительства РФ; нормативные правовые акты органов исполнительной власти РФ (федеральных министерств, служб и агентств); нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов РФ; нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Проблемам управления земельно-имущественными отношениями в пригородной зоне крупного города уделяли внимание такие исследователи, как Алексеева Т. Н. [40], Дубовикова С. В. [40], Поносов А.Н. [20], Поставная Н.П. [21], Рубанова М.Е. [25], Сулин М.А. [26], Удачин С. А. [27], Урсу А. В. [28], Хертуев В.Н. [40], Щерба В.Н. [42] и другие.

Практическая значимость: результаты данного исследования могут использоваться в практике работы руководителей муниципальных образований.

Структура: работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, включающего 36 источников и 1 приложения. Текст выпускной квалификационной работы изложен на 81 страницах (без учета приложений), проиллюстрирован 3 графиками и 9 таблицами. Общий объем работы составляет 82 страницы.

1 Теоретические аспекты регулирования земельно-имущественных отношений

1.1 Нормативные и законодательные основы регулирования земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города

Пригородная зона в комплексе с городом представляет единую экологическую, социальную, экономическую систему и состоит из разных по хозяйственно-функциональному назначению частей, которые дополняют друг друга и находятся в отношениях взаимосвязи и взаимозависимости [43, с. 5].

Формирование территорий поселений в пригородной зоне продиктовано наличием влияния города, который вызывает «качественные изменения в системе расселения, демографической ситуации, в размещении мест приложения труда населения пригородов, экологической обстановке» и пр. [20, с. 4]. В тоже время досадным является факт того, что отсутствует реальное представление о том, как протекают данные процессы в пригородной зоне, насколько интенсивно и масштабно.

Отметим, что правоотношение представляет собой такое общественное отношение, которое урегулировано нормами права, и его участники обладают взаимными правами и обязанностями. А земельные правовые отношения представляют собой общественное отношение в области управления, использования и охраны земель, которое урегулировано нормами земельного права, состоящее во взаимообусловленности субъективных прав и юридических обязанностей его участников [4, с. 4].

Регулирование земельно-имущественных отношений с точки зрения правовых взаимоотношений традиционно анализируются в сфере земельного права, определение сущности предмета которого связано с характером объектов и возникшими правовыми отношениями, которые регулируются в рамках данного права. Правовое регулирование земельно-имущественных

отношений сочетает в себе принципы земельного законодательства как общеправовой основы регулирования земельно-имущественных отношений, систему нормативно-правовых актов в рассматриваемой сфере, теоретические заключения о предмете, методах регулирования в области права, понятиях земельных правоотношений, кадастра и землеустройства, формах собственности и ограниченных правах, органах управления и их полномочиях, об учете земельных ресурсов и ведении кадастровой и землеустроительной деятельности в РФ, о правовом режиме земель в земельном фонде РФ [25, с. 3].

Комплекс нормативно-правовой документации (актов) в области регулирования земельно-имущественных отношений выглядит следующим образом:

- Конституция РФ;
- Международные договоры;
- Федеральные законы;
- Конституции (уставы) и законы субъектов РФ;
- Указы и распоряжения Президента РФ;
- Акты Правительства РФ;
- Нормативные правовые акты органов исполнительной власти РФ (федеральных министерств, служб и агентств);
- Нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов РФ;
- Нормативные правовые акты органов местного самоуправления [25, с. 5].

Среди нормативной и законодательной документации по регулированию земельно-имущественных отношений в землях, которые являются пригородной зоной крупного города, следует выделить [1]:

- Федеральный закон «Земельный кодекс Российской Федерации» [35];
- Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [34];

- Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд» [32];

- Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» [33];

- Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [37];

- Федеральный закон от 31.12.14 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [39];

- Федеральный закон от 29.06.2015 г. № 206-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования лесных отношений» [38];

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [31], который направлен на регулирование отношений, которые возникают по причине осуществления на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые подлежат в соответствии с законодательством нашей страны государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости [13, с.116].

Пожалуй, особенно важным документом, который регулирует земельно-правовые отношения, является Земельный кодекс РФ [35], основывающийся на комплексе принципов:

1) учет значения земли как основы жизнедеятельности человека. Принцип гласит, что регулировка отношений в целях использования и охраны земли происходит в контексте представлений о земле как о природном объекте, который охраняется и является важнейшим элементом природы, природном ресурсе, используемым в качестве средства производства в сельско-хозяйственной сфере и лесной отрасли и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории нашей страны, и параллельно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как одного из главных компонентов окружающей среды и средства производства в сельско-хозяйственной и лесной отрасли перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Данный принцип подразумевает процесс владения, пользования и распоряжения землей происходит собственниками участков земли свободно в том случае, если это не вредит окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека. Данный принцип базируется на положении о том, что в процессе использования и охраны земель необходимо принимать решения и осуществлять такие виды деятельности, которые позволяют обеспечивать сохранение человеческой жизни или пресечь пагубное воздействие на здоровье индивида, даже в том случае, если это потребует существенных затрат;

4) принцип участия сограждан, общественных организаций или объединений, а также организаций религиозного характера в решении вопросов, которые касаются их прав на землю. Охарактеризованный принцип определяет право перечисленных организаций принимать активное участие в подготовке решений, которые могут стать катализатором нежелательного воздействия на состояние земель в процессе их использования и охраны. При этом подчеркнем, что органы власти государства и местного самоуправления, а также субъекты хозяйственной или же какой-либо другой деятельности

должны обеспечить возможность этого участия в порядке и в формах, установленные нашим законодательством;

5) принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Данный принцип предполагает то, что все прочно связанные с земельными участками объекты разделяют судьбу земельных участков, за исключением случаев, которые установлены федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий. Данный принцип гласит о том, что изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, а также других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. При этом в нормативно-правовой документации дается уточнение, что установление описанного принципа не следует толковать как отрицание или приуменьшения значимости земель иных категорий;

7) платность использования земли. Этот принцип описывает факт того, что любое использование земли необходимо осуществлять за плату, исключение может быть сделано лишь в случаях, которые установлены российским законодательством;

8) деление земель по целевому назначению на категории. Принцип подразумевает установление правового режима земель, который определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законов Российской Федерации;

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно этому

принципу правовые основы и порядок описанного разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель. Принцип гласит о необходимости учитывать природные, социальные, экономические и иные факторы при определении их правового режима;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан. В данном случае следует регулировать использование и охрану земель в интересах всего общества при обеспечении гарантий абсолютно всех граждан на свободное владение, пользование и распоряжение участком, который ему принадлежит на законных основаниях;

12) принцип проведения границ между нормами гражданского и земельного законодательства в сфере регулировки отношений по использованию земель;

13) принцип государственного регулирования приватизации земли [35].

Подчеркнем, что участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования [35].

Объектом земельных отношений может выступать:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков [35].

Земельный участок как объект права является недвижимой категорией, которая включает часть земной поверхности и имеет характеристики, которые позволяют определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [35].

Согласно статьи 87 Земельного кодекса РФ земли в нашей стране разделены на:

- земли сельского и хозяйственного назначения;
- земли поселений;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли, обеспечивающие космическую деятельность, оборону, безопасность и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса [35].

Правовая сфера земельных отношений определяется из их присущности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральным законодательством. Виды разрешенного использования земельных участков законодательство определило в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений [35].

Уточним, что согласно Земельному кодексу РФ к отношениям по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применимо соответствующее законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, о сохранении окружающей среды, о сохранении атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, о сохранении объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы [35].

Отметим, что при рассмотрении специфики земельно-имущественных отношений важно отдавать приоритет принципам земельного права, под

которыми понимается объективно обусловленные характером земельных отношений ключевые, руководящие положения, которые отражают сущность земельного права [35].

Заметим, что отнесение участка земли к какой-либо категории определяет целевое назначение этого участка, а непосредственный перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

1) земель, которые находятся в федеральной собственности, - Правительством РФ;

2) земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельского и хозяйственного назначения, которые находятся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) земель, которые находятся в муниципальной собственности, за вычетом земель сельского и хозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

4) земель, которые находятся в частной собственности: земель сельского и хозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов РФ;

5) земель другого целевого назначения - органами местного самоуправления [35].

Перевод земельных участков, находящихся в населенных пунктах в земли других категорий и земель других категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности производится за счет установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, который установлен Земельным кодексом РФ и законодательством о градостроительной деятельности [35].

Порядок перевода земельных участков из одной категории в другую подробно расписан в федеральных законах и регламентируется ими, в частности Законом о переводе земель из одной категории в другую.

Рассмотрим документацию, в которой указывается категория земель:

1) акты федеральных органов исполнительной власти, акты органов исполнительной власти субъектов РФ и акты органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договоры, сущность которых касается земельных участков;

3) государственный кадастр недвижимости;

4) документы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иные документы, действующие в случаях, которые установлены федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации [35].

Нарушение установленного в Российской Федерации Земельного кодекса, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания несостоятельными и недействующими актами [25, с. 8].

Основанием возникновения, изменения и прекращения земельных правовых отношений служат юридические факты (события или действия) – обстоятельства, с которыми нормы права соотносят определённые юридические последствия.

Иногда в целях возникновения, изменения, прекращения земельных правоотношений необходима совокупность нескольких юридических фактов – юридический состав.

Достаточно часто основанием для возникновения земельных правовых отношений являются административные правовые акты, сделки и судебные решения [25, с. 7].

Изменения земельных правовых отношений, как правило, обусловлены переменами в качестве земельных участков (к примеру, в связи с радиоактивным и химическим загрязнением). Изменения могут стать следствием изъявлением воли субъектов (к примеру, внесение изменений в договоры по аренде, внесение изменений в договоры по правообладанию участками земли), выделение особо охраняемых природных земель и территорий (в случае решения органов публичной власти), резервирование

земельного участка, установление публичного земельного сервитута, зоны с особыми условиями использования территории, разработка нового проекта внутрихозяйственного землеустройства [25, с. 7].

Прекращение земельных правоотношений, как правило, осуществляется вместе с прекращением использования конкретного земельного участка. Основанием для прекращения земельно-правовых отношений может стать как добровольный шаг, так и может иметь принудительный характер. Среди таких оснований можно выделить: сделки, административные правовые акты, решения суда, кончина обладателя земли, завершение срока аренды земельного участка, добровольный отказ от земли [25, с. 8].

1.2 Российский опыт управления рекреационными землями

Для рассмотрения данного параграфа обратимся к теоретическим источникам по поводу трактовки понятия «рекреация»

Рассматриваемое понятие происходит от английского слова «recreation», которое означает досуг, свободное время. Тем не менее, у исследователей на сегодняшний момент не имеется четкой трактовки понятия «рекреация» [41, с. 208].

Как правило, под рекреацией и деятельностью с ней связанную понимают разного рода деятельность членов общества, которая ориентирована на восстановление потраченных сил в соответствии с представлениями людей об отдыхе и своего социокультурного образования [17, с. 17].

Также терминологию слова «рекреация» часто соотносят с такими сторонами жизни людей, как «отдых», «развлечение», «досуг». Содержательная сторона дефиниции «рекреация» сочетает в себе:

- восстановление физических, интеллектуальных и эмоциональных сил индивида;

- различные игры, развлечения и пр., которые используются в целях восстановления сил в физическом и умственном плане;

- особенно стремительно развивающийся кластер индустрии досуга, который связанный с участием населения в активном отдыхе на открытом воздухе, приходящийся преимущественно на выходные дни (суббота, воскресенье);

- перенастройку организма и групп людей, которая обеспечивает возможность активной деятельности при разного рода условиях, характере и изменениях окружающей среды;

- цивилизованный отдых, который обеспечивается созданием условий для профилактики болезней и лечения в условиях стационара, экскурсионно-туристской деятельностью, и помимо этого в процессе занятий физическими упражнениями [17, с. 38].

В последнее десятилетие вопросу развития индустрии отдыха и рекреации привлечено пристальное внимание исследователей из разных сфер научного знания: экономистов, экологов, медиков, географов. Все они отмечают, что главным в рекреационной деятельности является направленность на восстановление здоровья индивида, его физических, и в особенности – духовных сил. Природные рекреационных ресурсы, являются непосредственными, технологически обязательными или необходимыми для организации курортно-рекреационного хозяйства на территории [17, с. 84].

Отметим, что понятие «земли рекреационного назначения» трактуются в научной литературе как выделенные в установленном порядке участки земли, которые предназначены и используются в целях организованного массового отдыха и туризма населения [17, с. 174]. При этом на землях, предназначенных для рекреации, запрещено осуществлять деятельность, которая препятствует использованию их по целевому назначению.

Выделяют следующие уровни рекреационной специализации в зависимости от типа рекреационного землепользования:

- территории с высокой степенью интенсивности рекреации, в которых другие землепользователи отсутствуют или занимают второстепенную роль (парк, пляж и иные места массового отдыха граждан);

- территории с средней степенью интенсивности рекреации, которые параллельно выполняют некоторый перечень экологических и производственных функций (зеленые насаждения в пригороде, противоэрозионные леса и посадки);

- территории с несущественным удельным весом рекреации [17, с. 174].

Выделяется четыре основных типа природопользования, а в их рамках – ряд функциональных зон:

1) Заповедное природопользование, которое является доступным исключительно для научных работников в целях проведения экспериментов, наблюдений и исследований, студентов на практике, а широкая публика допускается на эти земли лишь для проведения кратковременных экскурсий.

- зона особо охраняемая – функциональная зона, на землях которой создаются условия для сохранения природных комплексов и объектов. В таких местах допустимо строгое соблюдение правил и строго регулируется посещение;

- заповедные зоны – функциональные зоны, на землях которой запрещается любая хозяйственная деятельность и рекреационное использование пространств;

2) Рекреационное природопользование, которое базируется на развитой сети загородных пригородных парков, предназначенных для продолжительного отдыха и туризма (подразумевает умеренное использование природного комплекса естественного происхождения). При этом важное значение отводят экскурсиям, существенное внимание которой занимает пейзаж. В рассматриваемой зоне допускается лежать на траве, заниматься рыбной ловлей, загорать, купаться, заниматься собором грибов и ягод. В такой функциональной зон, как правило, располагают базы отдыха и туризма, дачные поселки, комплекс туристских троп и маршрутов:

- зона санитарной охраны, которая представляет собой особо охраняемую природную территорию выделенную в соответствии с режимом хозяйствования (отмеченном в российском законодательстве), проживания, природопользования, которые обеспечивают защиту и сохранность лечебных комплексов созданных природой и лечебно-оздоровительной местности с прилегающими к ней территориями от загрязнения и преждевременного истощения;

- зона рекреационная – функциональная зона, которая предназначена для отдыха;

- зона личной территории, на которых располагаются зоны специфического индивидуального поведения. В сфере туризма к данным территориям относят различные зональные пространства: интимное, личное, социальное, общественное;

- зона отдыха – специально организованный комплекс земель или территорий, предназначенных для приема значительного числа недолгих посещений (на праздники и выходные). Данная зона должна быть оснащена транспортной связью с крупным городом или населенным пунктом, должна функционировать система водоснабжения, канализации, системой общественного питания, объектами отдыха и развлечения [17, с. 175].

3) Руральное (сельскохозяйственное) природопользование, которое имеет среднюю и высокую интенсивность ведения сельскохозяйственной деятельности.

- зона традиционного экстенсивного природопользования – функциональная зона, которая выделяется в местах проживания коренного населения, в землях которых допустимо вести традиционную хозяйственную деятельность, осуществлять кустарные и народные промыслы, а также осуществлять связанные с этим виды пользования ресурсами природы;

- зона хозяйственного назначения, в пределах данной функциональной зоны допустимо осуществлять хозяйственную деятельность, которая

необходима в целях создания условий для обеспечения функционирования рекреационной зоны;

4) Урбанизированное природопользование, которое включает в целях использования в повседневности городских парков и скверов;

- зона обслуживания. Данная функциональная зона ориентирована на размещение посетителей в местах для ночлега, установку палаточных лагерей и других объектов в сфере туризма, а также предназначена для организации культурного, бытового и информационного обслуживания приезжающих граждан;

- зона охраны культурно-бытовых объектов. В пределах этой функциональной зоны должны быть обеспечены условия для сохранности историко-культурных объектов;

- зона познавательного туризма. В пределах этой функциональной зоны должны быть обеспечены условия в целях организации просвещения в сфере экологии и ознакомления граждан с достопримечательностями территории и интересными объектами [17, с. 176].

Вопросами управления рекреационными землями занимается особая наука «рекреационная география». В частности прикладной её задачей является разработка основ рекреационного природопользования, которая включает изучение структуры, динамики и прогноза развития ландшафтов.

В компетенцию «рекреационной географии» относят проблемы разумного освоения, преобразования и охраны природных ресурсов и объектов.

Существует несколько механизмов охраны окружающей среды:

1) административно-правовой механизм, который включает систему ограничений природопользования (норм, запретов и санкций);

2) планово-экономический механизм, который включает выбор наиболее приемлемого варианта из возможных, в целях многоцелевого пользования земли и ресурсов;

3) платное природопользование. В основе данного механизма находится принцип компенсации потерь во время использования земель и природопользовании в общем [17, с. 177].

Технология рационального рекреационного природопользования, преследует достижение задачи охраны природно-территориальных комплексов, которая должна применять такие принципы и методы территориальной организации в пределах рекреационной территории, при которых достигается оптимальное соответствие ресурсов и потребностей рекреации [17, с. 178].

Успешными методами регулировки рекреационных нагрузок являются рекреационное районирование и зонирование, при реализации которых рекреационное освоение регулируется в соответствии с принятым режимом отдельных районов и зон [17, с. 178].

Для каждого района или зоны применим собственный уровень интенсивности рекреационного использования, зависящий от их рекреационной ценности, устойчивости природного комплекса и некоторых других факторов неприродного характера. Среди них можно перечислить, в первую очередь, специфику различных форм и видов рекреационной деятельности, предъявляемому к природе характеру требований, пространственно- временные закономерности распределения рекреантов в рекреационных районах [17, с. 178].

В большей степени не простой проблемой следует обозначить зависимость между уровнем освоенности и реакцией людей на эту освоенность. Избыточное количество оборудования и отдыхающих на территории заметно ухудшает красоту природы, производит дисбаланс в необходимом равновесии «природа – человек», что в последствие может привести район рекреации к самоуничтожению.

Все описанное выше, доказывает, что очень важно проводить природоохранные действия и многоаспектную природоохранную работу в течение всей работы зоны рекреации.

1.3 Проблемы использования рекреационными землями в субъектах Российской Федерации

Для природопользования при организации отдыха и досуга характерно серьезное отрицательное влияние на природные комплексы и объекты.

Ресурсы рекреации имеют определенный запас. Здесь стоит отметить их исчерпаемость, которая в теоретическом аспекте определяется пределом возлагаемой на них нагрузки, выше которой ресурсы деградируют или же постепенно меняются в сторону меньшей привлекательности. Избыточное использование ресурсов, как правило, приводит к их ликвидации [17, с. 176].

Так, например, массовый туризм поднимает серьезный вопрос о практической и научной стороне проблемы взаимообусловленности охраны природы с актуальным принципом общего доступа к ценным природным комплексам. Среди научной сферы интересов обозначенная проблема находит свое выражение прежде всего в связи с понятием рекреационной емкости природных комплексов [17, с. 177].

При рассмотрении практической составляющей плане рекреационная емкость природных комплексов означает, что в центре рекреационного планирования, проектирования и эксплуатации природных комплексов необходимо помещать научно обоснованные нормы нагрузок на среду. Для природных комплексов негативные последствия имеют и субъективные причины их деградации, к которым следует отнести низкую культуру поведения отдыхающих людей.

Как показывает практический опыт, в некоторых ареалах рекреации констатируется утрата уникальных для организации реабилитации больных, лечения и отдыха свойств и снижение рекреационной емкости из-за активной работы организаций производства с повышенным уровнем вредности по отношению к окружающей среде и высокоинтенсивной работы автомобильного транспорта. Также отметим, что за рекреационной отраслью не зафиксированы территории между сёл и других населенных пунктов, а те

территории, что отнесены к рекреации, увы, недостаточны для того, чтобы создать условия для воспроизводства и нормального использования имеющегося комплекса рекреационных ресурсов. Значимые территории на сегодняшний момент крайне редко резервируются в целях перспективного рекреационного строительства и, как правило, быстро занимаются под строительство жилья и промышленности [17, с. 177].

Весьма тревожный исход для рекреации может иметь тенденция приморской ориентации некоторых отраслей индустрии, которые работают на импортном сырье или производят продукцию на экспорт. Рост территорий, занятых промышленными зонами, а также увеличение городов, ведет к сокращению объема, а иногда и к полному уничтожению благоустроенных мест отдыха. Высокая интенсивность вырубки лесов, которая превышает допустимые нормы, также существенно снижает привлекательность природных комплексов. Смешивание рекреации с иными подвидами хозяйственной деятельности в перечне исключительных районов вызывает необходимость соблюдать определенные пропорции в целях обеспечения наиболее оптимально-благоприятных условий для отдыха. Отметим, что рекреация представляет собой фактор, который лимитирует размещение рядом многих производств с повышенной вредностью [17, с. 177].

Отдельно стоит рассмотреть проблематику лесопользования земель.

Если рассматривать общую совокупность территории земельных участков, расположенных в Емельяновском районе Красноярского края, то можно отметить, что она представлена значительными массивами и отдельными лесными участками. Помимо этого следует отметить имеющиеся ландшафты открытого типа, образующие лесопарковую зону, целевое назначение которой заключается в выполнении санитарно-гигиенических, культурно-бытовых и эстетических функций [14, с. 81].

Характер антропогенного воздействия на владениях, отнесенных к Емельяновскому району под пригородными лесами, неодинаков.

Среди основных видов рекреационной нагрузки и в целом антропогенного воздействия на земельные массивы района следует выделить прогулки на территории населения, приезжающего из Красноярска как зимой, так и летом, спортивные состязания, пикники на опушках леса и вблизи водоемов, сбор лесных дикоросов (грибов, ягод, пищевых и лекарственных растений). Также отдыхающие из города и местные жители отдыхают за счет купания и загораживания на местных пляжах, участвуют в туристических походах, приезжают в организованные сезонные детские оздоровительные лагеря, базы отдыха. Некоторые граждане любят отдыхать посредством садоводства и огородничества на своих дачных участках, занимаются заготовкой сена и выпасом скота. Среди негативного влияния можно отметить деятельность людей, связанную со свалками промышленных отходов и бытового мусора в месте отдыха, неорганизованные стоянки личного транспорта [14, с. 81-82].

Значительная рекреационная нагрузка на лесные массивы Емельяновского района приходится на период лета и ранней осени, хотя часть видов отдыха (пешие и конные прогулки, занятия зимними видами спорта, пикники) могут происходить и в период зимы. Некоторые лесные участки земли подвержены интенсивной рекреации круглый год, в особенности те, которые примыкают непосредственным образом к промышленным и жилым микрорайонам, дачным и садовым товариществам. Если рассматривать период лета, то можно отметить, что отдыхающие сосредотачиваются в основном по берегам рек, около дорог, троп и пр.[14, с. 82] и именно в летний период наиболее остро стоит вопрос контроля за использованием рекреационных земель со стороны муниципальных образований.

2 Анализ регулирования земельно-имущественных отношений в Емельяновском районе Красноярского края

2.1 Особенности реализации полномочий государственных и муниципальных органов в сфере земельных отношений муниципального района

Одним из важных документов, регулирующих сферу полномочий государственных и муниципальных органов в сфере земельных отношений, является градостроительный план, который в свою очередь регулируется нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации [12].

Внесение изменений в такой план, возможно на основании утверждения представительного органа местного самоуправления поселения, представительного органа местного самоуправления городского округа. Проект генерального плана следует утвердить и согласовать применительно статьи 25 Градостроительного Кодекса с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в установленном порядке, в случаях:

- 1) в соответствии с документами территориального планирования РФ намечается на территориях поселения или городского округа расположение объектов федерального значения;
- 2) предполагается включение в соответствии с указанным проектом границ населенных пунктов, которые входят в состав поселения, городского округа, земельных участков из земель лесного фонда;
- 3) на территориях поселения, городского округа находятся природные территории федерального значения, которые подлежат особой охране;
- 4) предполагается размещение в соответствии с проектом объектов местного значения поселения, городского округа, которые могут оказать отрицательное влияние на водные объекты, которые находятся в федеральной собственности.

Проект генерального плана следует согласовать с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение, в случаях:

1) в соответствии с документами территориального планирования субъекта Российской Федерации намечается размещение объектов регионального значения на землях поселения, городского округа;

2) предполагается в соответствии с имеющимся проектом включение границы населенных пунктов, которые входят в состав поселения, городского округа, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ этих населенных пунктов земельных участков, планирующие отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;

3) на территориях поселения, городского округа имеются особо охраняемые природные территории регионального значения.

Проект генерального плана следует рассматривать в обязательном порядке на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии со статьей 28 градостроительного Кодекса. Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана, заключение о результатах слушаний являются неотъемлемым приложением к проекту генерального плана, который направляется главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа соответственно в представительный орган местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа.

Представительный орган местного самоуправления поселения должен принимать во внимание протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний, в праве принимать решение об утверждении генерального плана или об пресечении проекта генерального плана и о направлении его соответственно главе местной администрации поселения на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением. Занесение в генеральный план

изменений, которые предусматривают изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, реализовывается без проведения публичных слушаний.

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, в случае если их права и законные интересы нарушены или могут быть ущемлены вследствие утверждения генерального плана, могут оспорить генеральный план в судебном порядке.

Генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов утверждаются на срок не меньше чем 20 лет.

Рассмотрим порядок перевода земель из одной категории разрешенного использования в другую.

Сам порядок перевода земель из одной категории в другую установлен Федеральным Законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Согласно этому закону перед переводом земель заинтересованное лицо должно подать ходатайство о переводе земель (участков земель) из одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства. В описанном ходатайстве следует указать:

- кадастровый номер земельного участка;
- категорию земель, в состав которых входит земельный участок, и категорию земель, перевод в состав которых желают осуществить;
- обоснование перевода;
- документы, доказывающие права на земельный участок [29].

Также к ходатайству о переводе следует прилагать такие документы, как:

- выписку из государственного кадастра недвижимости применительно к сведениям о земельном участке;

- копию документов, удостоверяющих личность заявителя – физического лица, либо выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписку из единого государственного реестра юридических лиц;

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним относительно прав на участок земли;

- заключение государственной экологической экспертизы в том случае, если оно предусмотрено федеральными законами;

- согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую [29].

Важно понимать, что при рассмотрении ходатайства может быть вынесен отказ тогда, когда с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо или к ходатайству приложена документация, состав, форма или содержание которой не отвечает требованиям, которые установлены Законом. В этом случае ходатайство возвращается истцу в течение тридцати дней со дня его поступления с указанием причин, которые послужили основанием для отказа принятия ходатайства для рассмотрения.

По итогам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления издается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в следующие сроки:

- в течение трех месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, – Правительством Российской Федерации;

- в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства – исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления [29].

Акт о переводе земель принимается бессрочно, после чего (о переводе или об отказе в переводе земель) отправляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия. Описанный акт может быть обжалован истцом в судебном порядке.

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допустим тогда, когда:

1) установлены в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

2) имеется отрицательное заключение государственной экологической экспертизы, если ее назначение и проведение предусмотрено федеральными законами;

3) установлены несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации [29].

Важно отметить, что при переводе земли могут быть некоторые особенности, которые регулируются главой II Закона о переводе земель. Так, к примеру, перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допустимо лишь тогда, когда:

- происходит консервация земель;
- создаются особо охраняемые природные территории или земля относится к землям природоохранного, историко-культурного,
- земля имеет рекреационное и иное особо ценное назначения;
- происходит установление или изменение черты населенных пунктов;
- происходит размещение промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными не сельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;

- с включением непригодных для осуществления сельского и хозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда,
- земель водного фонда или земель запаса;
- со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобного рода сооружений при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, которые предоставляются на период осуществления строительства указанных объектов;
- выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
- с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;
- с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов [29].

В Федеральном законе отмечено, что перевод земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, кадастровая цена которых на пятьдесят и более процентов превышает кадастровую стоимость средне-районного уровня, и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, в другую категорию не переводятся.

Без особых ограничений можно перевести земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель по обеспечению космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель другого специального назначения в другую категорию, однако этот процесс также имеет свою специфику:

1) при переводе земель промышленности и иного специального назначения, которые нарушены, загрязнены или застроены зданиями,

строениями, сооружениями, подлежащими сносу в другую категорию следует предоставить утвержденный проект рекультивации земель;

2) во время перевода земель промышленности и иного специального назначения, на которых осуществлялась связанная с нарушением почвенного слоя деятельность в другую категорию следует сначала организовать и провести восстановление нарушенных земель в соответствии с утвержденным проектом рекультивации, за исключением тех случаев, когда перевод осуществляется по ходатайству исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Перевод земель особо охраняемых территорий и объектов в другую категорию осуществляется исключительно при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных установленных федеральными законами экспертиз в соответствии с законодательством РФ об охране окружающей среды в случае, если их использование по целевому назначению ввиду утраты ими особого природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного, оздоровительного и иного особо ценного значения невозможно.

Перевод земель лесного фонда, которые заняты защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешен в случае:

- организации особо охраняемых природных территорий;
- установления или изменения черты поселения;
- размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

В других случаях перевод земель лесного фонда в другую категорию допускается исключительно при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и производится в соответствии с лесоустроительной документацией в связи с:

- невозможностью их дальнейшего использования по целевому назначению;

- прекращением нужд лесного хозяйства;

- необходимостью обеспечения обороны и безопасности страны, нужд сельского хозяйства, энергетики, добычей полезных ископаемых, содержанием объектов культурного наследия народов РФ.

Перевод земель водного фонда в другую категорию, согласно Российскому законодательству, допустим в случаях:

- создания особо охраняемых природных территорий;

- установления или изменения населенных пунктов;

- размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов размещения этих объектов;

- прекращения существования водных объектов, изменения русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей последующего использования этого земельного участка осуществим исключительно после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.

Рассмотрим специфику определения правил проведения государственной кадастровой оценки земель, которая осуществляется за счет проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом [22].

Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. В целях организации отмеченных работ

привлекают оценщиков или юридических лиц, которые имеют право на заключение такого договора.

Государственная кадастровая оценка земель может организовываться в целях определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

Государственная кадастровая оценка земель может проводиться не реже одного раза в 5 лет. Эта оценка базируется на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений может осуществляться на основании анализа статистических рыночных цен и другой информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда может осуществляться на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений должна осуществляться на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, которые необходимы в целях воспроизводства и(или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В ходе государственной кадастровой оценки земель необходимо проводить оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом имеющейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов, а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов. По итогам

оценочного зонирования специалистами составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Государственная кадастровая оценка земель осуществляется с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Итоги государственной кадастровой оценки земель специалисты вносят в государственный земельный кадастр.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают итоги государственной кадастровой оценки земель.

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, которые необходимы в целях проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Споры, которые возникают в процессе проведения государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, которые связаны с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение их кадастровой стоимости происходит на основе итогов государственной кадастровой оценки земель.

Результаты определения кадастровой стоимости подлежат проведению спора юридическими лицами тогда, когда результаты определения кадастровой стоимости затронули права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Итоги определения кадастровой стоимости могут подлежать проведению спора физическими лицами тогда, когда результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Для оспаривания физическими лицами итогов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, на которую установлена его кадастровая стоимость. Комиссия создается органом, который осуществляет функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В состав комиссии входят представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости и подлежащие обязательной ротации не менее чем на семьдесят пять процентов один раз в три года представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков.

Требования к входящим в состав комиссии представителям предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, порядок создания и работы комиссии, включая порядок представления кандидатур для включения в состав комиссии, в том числе в целях ротации, формы принимаемых комиссией документов устанавливаются уполномоченным федеральным органом, который

осуществляет функции по нормативно-правовому регулированию в области оценочной деятельности.

При этом лица, которые замещают государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, должности государственной и муниципальной службы, должны составлять не более половины членов состава комиссии.

Кандидатуры представителей предпринимательского сообщества, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, которые основаны на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг.

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обращаются в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей 24.19 Федерального закона, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

При пересмотре итогов определения кадастровой стоимости смотрят на следующие основания:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, которые использованы во время определения его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, которые использованы при определении его кадастровой стоимости, в комиссию следует обращаться юридическим лицам, физическим лицам в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

- заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель может обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с запросом о предоставлении

сведений об объекте недвижимости, которые использованы во время определения его кадастровой стоимости.

По прошествии семи рабочих дней с даты поступления описанного запроса заказчик работ и орган, который осуществляет функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости следует приложить:

- кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая содержит сведения об оспариваемых итогах определения кадастровой стоимости;

- нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, который обладает правом на объект недвижимости;

- документы, которые подтверждают недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, которые использованы при определении его кадастровой стоимости, заказчик работ обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято указанное решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия в праве принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не меньше половины ее членов. Порядок голосования комиссии устанавливается порядком создания и работы комиссии.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости соответствующего решения комиссия уведомляет об этом лицо, которое обладает правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

При этом отметим, что решения комиссии подлежат обжалованию в суде в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, который находится в государственной или муниципальной собственности, в суде по основаниям недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный настоящей статьей срок.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при анализе требований заявителя.

В случае принятия комиссией решения о пересмотре итогов определения кадастровой стоимости в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, который осуществляет функции по государственной кадастровой оценке, и орган кадастрового учета копию указанного решения. В случае принятия комиссией решения о пересмотре итогов определения кадастровой стоимости на основании определения в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия в течение пяти рабочих дней с даты принятия такого решения также направляет:

- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный в форме электронного документа и на основании которого оспорена кадастровая стоимость, в орган, который осуществляет функции по государственной кадастровой оценке;

- сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

Рассмотрим порядок распоряжения земельными участками в Российской Федерации.

Итак начиная с 1 марта 2015 года в соответствии с ч. 2 ст.3.3.Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется [36]:

- органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, которые расположены на территории городского округа;

- органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, которые расположены на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения;

- органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, которые расположены на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, а также в отношении земельных участков, которые расположены на межселенных территориях муниципального района;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в отношении земельных участков, которые расположены в границах указанных субъектов, если законами указанных субъектов не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя;

- федеральным органом исполнительной власти, который осуществляет функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков предназначенных для размещения автомобильных дорог федерального значения;

- федеральным органом исполнительной власти, который осуществляет функции по управлению федеральным имуществом, в случае, предусмотренном пунктом 12 статьи 3.4 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

- органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.

2.2 Сравнительная характеристика реализации регулирования земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города (на примере Емельяновского района Красноярского края)

В данной работе будет рассматриваться в качестве пригорода поселок Менино Емельяновского района Красноярского края, который находится в близком расположении от г.Красноярска.

Отметим, что Емельяновский район представляет собой административно-территориальную единицу (район) и муниципальное образование (муниципальный район), который находится в центральной части Красноярского края России.

В составе Емельяновского района находится Муниципальное образование Мининский сельсовет, который был основан в 1936 году. В состав этого муниципального образования входят такие населенные пункты, как п. Каменный Яр, п. Снежница, остановка Пугачево, остановка Колягино, остановка Рябинино, остановка Караульная. Административным центром является п. Менино. Общая площадь составляет 430 кв. километров [24].

Муниципальное образование наделено соответствующим статусом сельского поселения, согласно Закона Красноярского края №13-3145 от 25.02.2005 года [15].

Численность проживающего населения на 2017 год составляет 2430 человек.

По природно-климатическим условиям сельсовет относится к прохладному, достаточно увлажненному агроклиматическому району. Климат резко-континентальный с господствующим западным направлением ветров. Отличается общей неустойчивостью погоды с неравномерным выпадением осадков по временам года. Самыми холодными месяцами в году являются январь и февраль со среднемесячной температурой -20°C , самым теплым месяцем является июль с температурой $+22,6^{\circ}\text{C}$. Средняя дата первого мороза приходится на первые числа октября, последнего мороза на

первые числа мая. Наибольшее количество осадков приходится на теплый период с апреля по октябрь 328 мм, и значительно меньше выпадает осадков в холодный, период. Ветры в районе постоянны [24].

Основной вид деятельности в поселении это производство щебеночного камня, обслуживание железнодорожных путей, воспроизводство леса, геологоразведочные работы [24].

В поселении развивается малый бизнес. Предпринимательскую деятельность осуществляют 3 малых предприятия и 14 индивидуальных предпринимателя. В личных подсобных хозяйствах жителей поселения 85 голов крупного рогатого скота, в том числе 38 коров, 32 голов свиней, 36 голова овец и коз, поголовье птицы 477 голов [24].

В поселении высокий уровень не зарегистрированной безработицы. Не занято в экономике 13% трудоспособного населения. Ведется индивидуальное жилищное строительство [24].

Поселение по уровню среднемесячной заработной платы по району находится в первой десятке.

Темпы развития благоустройства территории сельского поселения Мининский сельсовет свидетельствуют о повышении качества условий жизни сельского населения. За последние годы администрация сельсовета старалась активно работать в этом направлении: был произведен ямочный ремонт улиц в поселках сельсовета, произведена отсыпка щебнем улиц. Приобретены дополнительно и установлены на улицах поселка Минино, Каменный Яр светильники уличного освещения, установлен обелиск погибшим в годы ВОВ возле здания администрации [24].

Администрацией поселения на постоянной основе осуществляется ряд комплексных мер по обеспечению устойчивого социально экономического развития поселения.

Деятельность администрации направлена на увеличение наполняемости доходной части бюджета, усиление контроля за

эффективностью расходования бюджетных средств, совершенствование бюджетной системы [24].

Мининский сельсовет является в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [30] самостоятельным муниципальным образованием, находящимся в границах Емельяновского района Красноярского края, местное самоуправление в котором осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральными законами, Уставом и законами Красноярского края и Уставом Мининского сельсовета.

Структуру органов местного самоуправления Мининского сельсовета составляют глава Мининского сельсовета, заместитель главы сельсовета, ведущий специалист, специалисты I категории (2 человека), специалист военно-учетного стола, специалист по закупкам, специалист-делопроизводитель, главный бухгалтер и бухгалтер.

Если рассматривать поселок Монино Емельяновского района в вопросах лесопользования и рекреационного использования земель, то следует отметить, что в данном пригороде имеются:

- 1) территории с высокой интенсивностью рекреации (парк «Мининские столбы»);
- 2) территории со средней интенсивностью рекреации, выполняющие одновременно некоторые экологические и производственные функции (зеленые насаждения);
- 3) территории с незначительным удельным весом рекреации (детские дворовые площадки, скамейки) [17].

Также отметим, что в муниципальном образовании имеется:

- заповедное природопользование и имеются функциональные зоны, в пределах которых администрация запретила любую хозяйственную деятельность и возможно лишь рекреационное использование территории (карьер «Караульный», парк «Мининские столбы»);

- разрешено рекреационное природопользование, которое основывается на возможности лежать на траве, заниматься рыбной ловлей, загорать, купаться, заниматься собором грибов и ягод. Здесь можно отметить наличие дачных участков, имеются туристские тропы (парк «Мининские столбы», лыжные трассы, трасса для квадрациклов, конные маршруты);

- имеется и зона отдыха – намерено организованная территория, созданная в целях приема большого количества граждан для краткосрочных посещений на выходные (Минино-Резорд), обеспеченная транспортной связью с большим городом, водоснабжением, канализацией, предприятиями питания, отдыха и развлечения;

- также в поселении имеется зона традиционного экстенсивного природопользования – функциональная зона, выделяемая в районах проживания коренного населения, где допускаются традиционная хозяйственная деятельность, а также связанные с ними виды пользования природными ресурсами;

- зона хозяйственного назначения – функциональная зона, в пределах которой осуществляется дачная хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения функционирования рекреационной территории;

- урбанизированное природопользование – городские парки (перед администрацией небольшой участок с памятником).

В целях изучения опыта Емельяновского района в вопросах лесопользования, был изучен генеральный план Мининского сельсовета и регулирующую этот план нормативно-правовую документацию («Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018)) [12].

Рассмотрим генеральный план Мининского сельсовета [11], который содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

4) карту функциональных зон поселения или городского округа [35].

Согласно градостроительному плану, населенный пункт п.Минино расположен в 18 км юго-западнее города Красноярска и является административным центром муниципального образования Мининский сельсовет Емельяновского района.

Железнодорожная магистраль разделяет его территорию на северную и южную. Южная часть имеет сложившуюся, хаотичную застройку, обусловленную сложным рельефом и существующими зелеными насаждениями.

Северная часть населенного пункта сформирована микрорайоном Лесник, где расположены: питомник Мининского лесничества, рабочий поселок лесничества, жилое образование КРПЦ (радиопередающий центр), основную массу участков составляют индивидуальные жилые участки.

Примыкающие к п.Минино территории представлены пахотными землями, лесными площадями, входящими в состав лесов 1 группы.

Район п.Минино определен в качестве резервной территории с учетом того, что западное направление развитие территории города является экологической нишей, а поселок расположен в непосредственной близости от города, имеет устойчивую связь с автомобильной и железной дорогой.

В условиях недостатка земель, пригодных для индивидуального жилищного строительства в районе п.Минино, занятие пашни является вынужденным, так как альтернативные варианты связаны с вырубкой лесов первой группы.

В настоящее время в поселке активно ведется строительство индивидуальных домов – коттеджей, значительная часть владельцев этих построек - работники разных предприятий города Красноярска. В градообразующую группу они не внесены.

В п.Минино в настоящее время жилой фонд составляет 84600 кв.м, а территория населенного пункта всего 455,08 га. В существующей части поселка происходит уплотнение застройки.

Проектируемые площадки намечены севернее существующей застройки и в восточной части населенного пункта на свободных от лесной растительности участках [11].

Мкр-н №1 имеет площадь 26,3 га. Площадка является продолжением существующей застройки. При максимальном использовании площадки и создании полноценной планировочной структуры есть возможность разместить: 162 индивидуальных усадебных дома с участками. Возле данного участка предлагается разместить общественный центр с необходимым набором учреждений торговли и образования, который будет использоваться всеми жителями северной части поселка.

Мкр-н №2 находится в восточной части поселка (пашня) в 50 м от дороги Элита- Минино, имеет площадь примерно 18 га, является землями муниципальной собственности. Эта территория включена в существующую границу поселка, но ранее до проекта использовалась как сельскохозяйственные угодья. В проекте выход на данную территорию с микрорайонами жилой застройки обеспечивает возможность строительства 129 индивидуальных жилых домов в комплексе с общественными учреждениями.

В настоящее время на территории мкр-на №1 и 2 ведется активное строительство участков жилой застройки, так как они до разработки проекта генерального плана находились в существующей границе п.Минино.

Мкр-н № 3 также находится в существующей границе населенного пункта. Проектом предлагается разместить 74 участка индивидуальной застройки.

Мкр-н № 4 состоит из небольших кусочков пашни, разбросанных между лесными территориями. Выход на площадку позволит разместить 138 участков.

Всего запроектировано 503 индивидуальных жилых участка, из них 114 необходимо для расселения существующего населения поселка для обеспечения жителей необходимой нормой жилья [11].

Общая площадь жилого фонда составит 105000 кв.м. жилой площади.

Территория населенного пункта будет составлять в новых границах – 594,08 га.

При принятом процентном соотношении типов жилых домов и предлагаемом в проекте зонирования территории в п.Минино ожидается население 3500 жителей [11].

Населенный пункт Снежница расположен в 20 км от п.Минино. Связь с центром п.Минино осуществляется по железной дороге. В п.Снежница жилой фонд составляет 8400 кв.м, территория населенного пункта всего 58,73 га. Имеющийся жилой фонд представлен одноэтажной одно-, двухквартирной застройкой [11].

Развитие жилой зоны, как таковой, не предусматривается. Возможно лишь уплотнение существующей застройки, так как обеспеченность жилым фондом жителей населенного пункта очень высока – 45 кв.м/чел. Это объясняется тем, что дома строят, в основном, городские жители для временного пребывания. Общая площадь жилого фонда составит 11430 кв.м. жилой площади. Население увеличится со 186 до 274 человек. Всего территория населенного пункта будет составлять в новых границах – 61,32 га.

Населенный пункт п.Каменный Яр находится западнее п.Минино в 24 км по железной дороге. Структура населения продиктована наличием такого производства, как щебеночный завод, все население поселка обслуживает данное предприятие. Предполагается, в основном, расселение существующих жителей, тем самым увеличение нормы жилого фонда с 23 до 28 кв.м, также небольшой прирост численности [11].

В поселке в настоящее время жилой фонд составляет 9000 кв.м, а территория населенного пункта всего 48,42 га.

Существующую территорию населенного пункта постепенно предлагается реконструировать и максимально использовать под застройку. Застройка будет размещена северо-западнее существующей селитебной зоны на месте огородов, что позволит разместить 45 участков. Население увеличится до 530 человек. Общая площадь жилого фонда составит 14840 кв.м. жилой площади. Всего территория населенного пункта будет составлять в новых границах – 44,22 га [11].

Культурно – бытовое строительство

Проектом предусматривается ступенчатая система обслуживания населения Мининского сельсовета, когда все культурно-бытовые и коммунальные учреждения подразделяются на уровни повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Районные учреждения обслуживания находятся в Емельяново и рассчитаны на обслуживание всего района, куда по административному делению входят п.Минино, п.Снежница, п.Каменный Яр [11].

В п.Минино из общественных зданий сохраняются школа, клуб, детский сад, спортзал, магазины. Существующие объекты расположены в южной части поселка, поэтому необходимо строительство детских и общественных учреждений в северной и западной части поселка.

Предполагается строительство детского сада, магазинов продовольственных и промтоваров, детских игровых и спортивных площадок. Определенного центра не сформировано, объекты рассредоточены по всей территории, что объясняется расположением жилой застройки [11].

Из зданий культурно–бытового назначения в п.Снежница практически ничего нет. Есть только железнодорожный вокзал с билетной кассой и магазин товаров повседневного спроса. Проектом предусмотрено строительство трех магазинов и административного здания со встроенным ФАП. Общественный центр будет расположен в северной части поселка при въезде из с.Арейское.

В п.Каменный Яр культурно-бытовое обслуживание из всех сельских населенных пунктов находится на более высоком уровне. В населенном пункте действуют детский сад средняя школа, клуб, магазин, баня, административные здания при производстве. Не хватает лишь для полного обслуживания ФАП, так как медицинское обслуживание должно быть во всех населенных пунктах.

По проекту во всех сельских населенных пунктах сохраняются, либо проектируются начальные школы. Учащиеся старших классов обучаются в средних общеобразовательных школах в административном центре (их доставка к месту учебы должна осуществляться на общественном транспорте) [11].

Медицинское обслуживание проектируется во всех населенных пунктах – фельдшерско-акушерские пункты.

Около каждого населенного пункта намечается устройство рекреационных зон меньшего масштаба, в местах с интересным и запоминающимся ландшафтом: в п.Снежница, п.Каменный Яр это скверы на территориях общественных учреждений, в лесных массивах естественной растительности [11].

Обратимся к постановлению правительства Красноярского края «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Красноярского края» (с изменениями на 2 ноября 2017 года) [22].

Отметим, что кадастровая стоимость земельных участков представляет собой расчетную величину, определяющуюся в результате государственной кадастровой оценки земли с учетом их классификации по целевому назначению. Кадастровая стоимость применяется при начислении собственнику участка обязательного земельного налога, вычислении платы за аренду земли, выкупной стоимости участка при его покупке из государственной либо муниципальной собственности. Помимо этого,

кадастровая земельная стоимость может потребоваться и в иных случаях, регламентированных российским законодательством.

Рассмотрим результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Емельяновского района Красноярского края (Таблица 1, рисунок 1).

Таблица 1 - Средняя удельная величина кадастровой стоимости кв.м земли в Красноярском крае для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

Населенный пункт	Стоимость кв.м
Емельяновский	1555,98
г. Лесосибирск	1558,48
Новоселовский	1591,83
г. Минусинск	1658,68
г. Сосновоборск	1841,88
г. Железногорск	1925,07
Березовский	1957,07
г. Дивногорск	2462,67
г. Красноярск	3553,42

Из таблицы 1 видно, что земельные участки в Емельяновском районе, которые предназначены для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки имеют средний удельный показатель кадастровой стоимости в размере 1 555,98 руб./кв.м, в то время, как в г. Красноярске эта величина составляет 3 553,42 руб./кв.м, в г.Дивногорске - 2 462,67 руб./кв.м Таким образом, по Красноярскому краю Емельяновский район находится на 9 месте по средней удельной величине кадастровой стоимости (Таблица 1, рисунок 1).

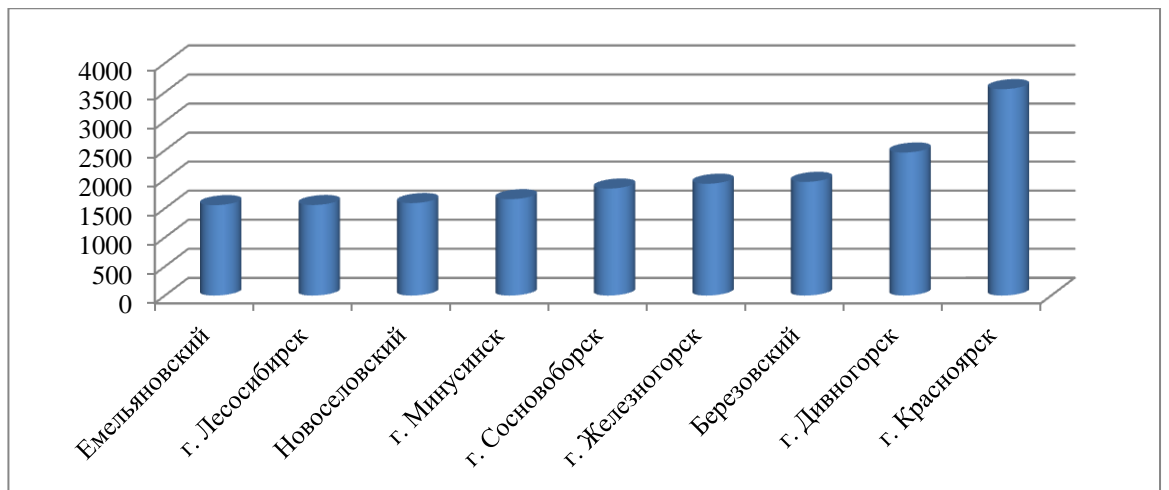


Рисунок 1 - Средняя удельная величина кадастровой стоимости кв.м земли в Красноярском крае

Рассмотрим кадастровую стоимость земельных участков в Красноярском крае, предназначенных для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (Таблица 2, рисунок 2).

Таблица 2 - Средняя удельная величина кадастровой стоимости кв.м земли в Красноярском крае для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки

Населенный пункт	Стоимость кв.м
Емельяновский	252,02
г. Назарово	265,32
Березовский	340,99
п. Кедровый	371,03
г. Дивногорск	553,50
г. Сосновоборск	554,79
г. Красноярск	799,82

Из таблицы 2 видно, что земельные участки в Емельяновском районе, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в

том числе индивидуальной жилой застройки имеют средний удельный показатель кадастровой стоимости в размере 252,02 руб./кв.м, в то время, как в г. Красноярске эта величина составляет 799,82 руб./кв.м, в г.Сосновоборске - 554,79руб./кв.м Таким образом, по Красноярскому краю Емельяновский район находится на 7 месте по данному показателю (Таблица 1, рисунок 1).

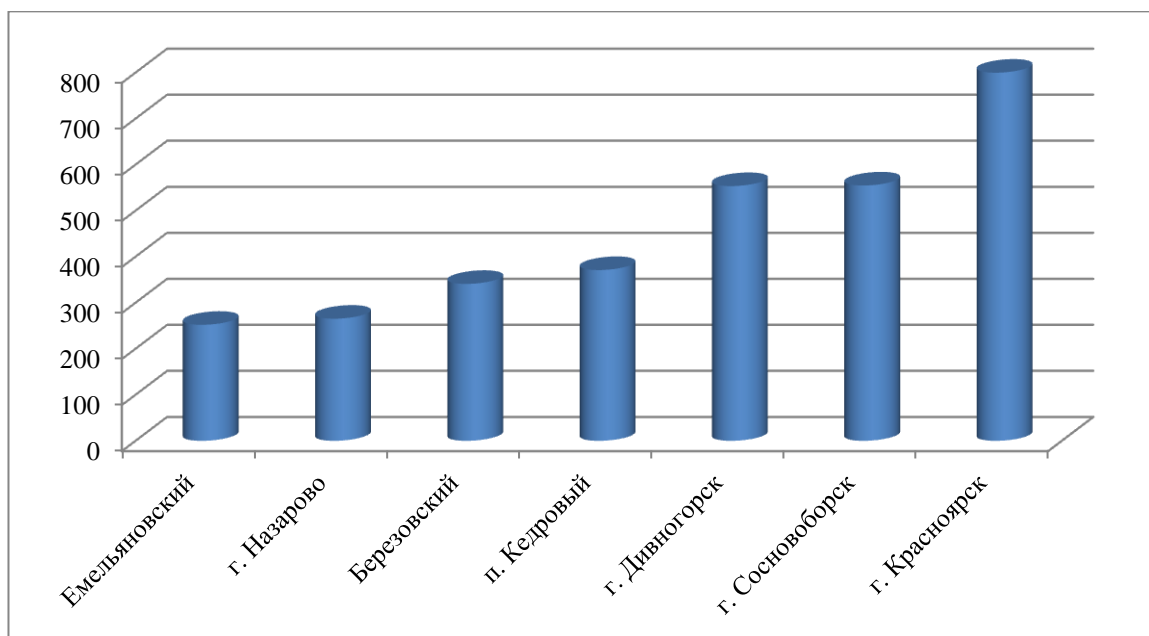


Рисунок 2 - Средняя удельная величина кадастровой стоимости кв.м земли в Красноярском крае для размещения домов малоэтажной жилой застройки

Сопоставляя данные по кадастровой стоимости можно отметить, что в целом по Красноярскому краю стоимость земельных участков в рассматриваемом районе довольно высокая и находится в первой десятке рейтинга (по видам разрешенного строительства колеблется в пределах 5-9 места рейтинга). Высокую кадастровую стоимость можно объяснить выгодным экономико-географическим положением, потому как он близко расположено к городу-миллионеру -Красноярску.

В состав Емельяновского района входят 60 населенных пунктов, перечислим их: д.Барабаново, д.Борлок, д.Бугачево, д.Булановка, д.Вечерницы, д.Гладкое, д.Замятино, д.Красное Знамя, д.Крутая, д.Кубеково, д.Куваршино, д.Малая Еловая, д.Малый Кемчуг, д.Медведа, д.Минино, д.Мужичкино, д.Объединение, д.Петропавловка, д.Плоское, д.Погорелка,

д.Покровка, д.Раскаты, д.Серебряково, д.Старцево, д.Суханово, д.Сухая, д.Таскино, д.Творогово, д.Тыжновка, д. Худоногово, д. Ясная Поляна, п. Арей, п. Гаревое, п. Зелееево, п. Известковый, п. Каменный Яр, п. Кача, п. Красный Пахарь, п. Логовой, п. Минжуй, п. Минино, п. Первомайский, п. Придорожный, п. Снежница, п. Солонцы, п. Сухая Балка, п. Элита, рп. Емельяново, рп. Памяти 13 Борцов, с. Арейское, с. Гляден, с. Дрокино, с. Еловое, с. Михайловка, с. Никольское, с. Совхоз Сибиряк, с. Талое, с. Устюг, с. Частоостровское, с. Шуваево [22].

В целом можно заметить, что кадастровая стоимость земельных участков варьируется, однако большой потенциал заложен в таких населенных пунктах, как п. Солонцы, рп. Емельяново, п. Минино, п. Элита – все эти поселки достаточно близко расположены к городу и являются интересным в плане геополитического положения.

Если рассматривать непосредственно поселок Минино, то можно отметить, что средняя стоимость квадратного метра земельного участка, который предназначен для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки составляет 509,09 руб./кв.м, средняя стоимость квадратного метра земельного участка, который предназначен для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной составляет от 259,62 руб./кв.м

Также можем заметить, что средняя стоимость земельных участков, который предназначен для размещения гаражей и автостоянок составляет 1,62 руб./кв.м, стоимость земельных участков, которые предназначены для дачного строительства, садоводства и огородничества находится в пределах 141, 80 руб./кв.м

Стоимость земельных участков, которые предназначены для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания составляет 934,17 руб./кв.м

Также подчеркнем, что стоимость земельных участков, которые предназначены для размещения гостиниц составляет 876,03 руб./кв.м

Стоимость земельных участков, которые предназначены для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения составляет 841,70 руб./кв.м

Размер ценовой политики на земельные участки, которые предназначены для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения составляет 394, 69 руб./кв.м Стоимость земельных участков, которые предназначены для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок составляет 321,93 руб./кв.м

Также отметим, что стоимость земельных участков, которые предназначены для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов составляет 918,18 руб./кв.м

Стоимость земельных участков, которые предназначены для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов составляет 59,20 руб./кв.м

Стоимость земельных участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте составляет 5,32 руб./кв.м

Помимо этого стоимость земельных участков, которые предназначены для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры

спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов составляет 266,44 руб./кв.м

Стоимость земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами составляет 0,17 руб./кв.м

Стоимость земельных участков, которые предназначены для сельскохозяйственного использования составляет 0,97 руб./кв.м

Стоимость земли для участков улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные. Кадастровая стоимость не рассчитывается и устанавливается равной 1 рублю за земельный участок.

Стоимость земельных участков, которые предназначены для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии составляет 123,13 руб./кв.м [22].

Отметим, что в границах землепользования Миниского сельсовета имеются земли следующих категорий:

-земли сельскохозяйственного назначения. Природно-климатические условия являются благоприятными для выращивания всех сельскохозяйственных культур, районированных в крае. Общая площадь всех земель составляет 423 420 га, в том числе сельскохозяйственных угодий – 61 500, из них пашни – 25 146 га, сенокосов – 3323 га, пастбищ – 7903 га, прочих земель - 25121 га. На территории зарегистрированы крестьянские (фермерские) хозяйства и личные подсобные хозяйства, за которыми закреплено 23 145 га земли.

Земли населенных пунктов. Их общая площадь составляет 1820 га.

Информация по площадям земель в границах населенных пунктов получена на основании данных ортофотопланов. В состав земель населенных пунктов входят земли под жилыми, производственными и иными постройками, улицами, площадями, приусадебными участками, зеленые насаждения общего пользования, внутрипоселковые водоемы и др.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, и земли иного специального назначения. Земли этой категории составляют 4 050 га, Наибольшая площадь находится под очистными сооружениями – 271,3 га, земли автомобильного транспорта занимают площадь 260,5 га, земли под водозаборными сооружениями – 132,2 га. Площадь прочих промышленных предприятий составляет 3129,9 га.

Земли особо охраняемых территорий. К землям особо охраняемых территорий относятся земли рекреации, в том числе базы отдыха, лагерь, дома отдыха площадью 47 490 га.

Земли водного фонда. К землям водного фонда относится река Енисей площадью 3 451 га и другие реки, протекающие по территории Емельяновского района

Земли лесного фонда. К землям лесного фонда относятся земли КГКУ «Красноярское лесничество» и КГКУ «Емельяновское лесничество» общей площадью 303 710 га.

Также в процессе работы мы провели анализ Административного регламента исполнения муниципальной функции «Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Емельяновского района» [2]. Так, согласно данному документу муниципальную функцию осуществляет отдел земельного контроля МКУ «Управление земельно – имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края». Муниципальная функция исполняется в отношении физических лиц, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами

земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Емельяновский район [2].

Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме выездных плановых (внеплановых) проверок и плановых внеплановых (рейдовых) осмотров, обследований земельных участков на предмет исполнения:

- требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, который не имеет предусмотренные законодательством Российской Федерации права на указанный земельный участок;

- контроль за соблюдением условий договоров аренды находящихся в государственной собственности земельных участков в части соблюдения требований земельного законодательства;

- требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

- требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;

- требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;

- требований по предотвращению самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы;

- требований законодательства, связанных с выполнением в установленный срок предписаний, выданных должностными лицами отдела земельного контроля МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района» в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений [2].

В процессе изучения деятельности Мининского сельсовета, мы пришли к выводам, что за 2017 год в бюджет Мининского сельсовета поступило 27,7 млн руб., в том числе собственные доходы 17,1 млн руб., из краевого бюджета на участие в краевых программах поступило 10,5 млн руб. (6 млн – асфальтирование дорог (ул.Зеленая и мкр.Геолог), 2 млн – ремонт теплосети мкр.Геолог, 300 тыс. руб. – противоклещевая обработка, 100 тыс. руб. – пешеходные переходы возле детского сада и школы п.Минино, построен тротуар вдоль автомобильной дороги от мкр. Весна п.Минино до моста.

По итогам 2017 года расходы бюджета составили 26,7 млн.

Бюджетные средства были направлены:

- на содержание имущества (500 тыс. руб.- ремонт фойе, кабинета, туалета) и коммунальные услуги (300 тыс. руб.), на оплату труда сотрудников администрации и выплату налогов (4,2млн руб.), приобретение автомобиля (1млн руб.) всего – 5млн руб;

- на оплату за электроэнергию на уличное освещение 1млн руб., монтаж уличного освещения 5 улиц (ул. Солнечная, Садовая, мкр.Весна п. Минино, 2 улицы п.Снежница) – 1,1 млн руб., всего 2,1 млн руб.

- на благоустройство, всего 1,5 млн руб., в том числе, ремонт, содержание и расчистка дорог от снега на сумму 1,2 млн руб., покупка 20 штук мусорных контейнеров на сумму 150 тыс. руб., обустройство скважины – 60 тыс. руб., приобретение отвала на трактор 100 тыс.руб.;

- на содержание сельского Дома культуры 3,5 млн руб., в том числе на ремонт тренажерного зала 523 тыс. рублей, ремонт потолка 76 тыс. 852 руб., костюмы хору 217 тыс. 690 руб.;

- на содержание библиотеки 236 тыс. 544 руб.;

- на техническую инвентаризацию бесхозного имущества 155 тыс. 031руб. (брошенные железной дорогой электрические сети);

- подвоз питьевой воды в п.Каменный Яр 100 тыс. руб.;

-на оформление и постановку на кадастровый учет земельных участков в муниципальную собственность (лесопарковые зоны и боры, дороги) 178 тыс. руб.;

- на мероприятия по пожарной безопасности – 424 тыс. 386 руб., в том числе, установка пожарных ёмкостей в п. Снежница – 99 тыс. 787 руб., минерализованные полосы 187 тыс. 376руб., наружная пожарная лестница здания администрации 137 тыс. 223 руб.;

- в качестве материальной поддержки детских образовательных учреждений безвозмездно перечислили 150 тыс.руб.: школе п.Минино – 100 тыс.руб. на ремонт спортивного зала, на 50-тилетие детского сада «Золотой ключик» п.Каменный Яр - 50 тыс.руб.

Повышение эффективности управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности Емельяновского района, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, является важной стратегической целью проведения муниципальной политики в сфере земельных отношений для обеспечения устойчивого социально-экономического развития Емельяновского района.

Регулирование в сфере земельных отношений осуществляется путем решения следующих основных задач:

- создание условий для эффективного управления и распоряжения земельными участками;

- защита имущественных интересов Емельяновского района в сфере земельных отношений;

- разграничение государственной собственности на землю и регистрация права собственности Емельяновского района на земельные участки;

- формирование рынка земель и активизация оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Проведем анализ основных показателей управления муниципальным имуществом в Емельяновском районе, который представлен в Таблице 3.

Таблица 3 – Основные показатели управления муниципальным имуществом в Емельяновском районе

Основные показатели управления муниципальным имуществом	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017г.
Доля объектов недвижимости, прошедших инвентаризацию от общего числа, %	52	54	58	61	52
Оформленные права на земельные участки при разграничении государственной собственности на землю, сформированные для проведения торгов, шт.	5	6	6	8	4
Количество сформированных земельных участков, шт.	58	60	63	65	61
Количество отчетов о расчете коэффициентов , для взимания арендной платы, шт	2	1	2	0	2
Количество земельных участков, прошедших оценку, шт.	92	104	111	98	102
Количество безхозных объектов, прошедших гос. регистрацию, шт.	1	2	1	2	2

Как мы видим из данных, представленных в Таблице 3, в целом наблюдается положительная динамика в земельно-имущественных отношениях. Доля объектов недвижимости, прошедших инвентаризацию имеет тенденцию к ежегодному увеличению. Однако показатели все равно не

достаточно хороши: за период с 2013 по 2017 год количество бесхозных объектов, прошедших регистрацию, составило 8 позиций, в то время как всего таких объектов насчитывается на территории района 26. Оформленные права на земельные участки при разграничении государственной собственности на землю, сформированные для проведения торгов в 2018 году составлены всего на 1 участок, что меньше в два раза по сравнению с прошлым годом, что является также низким результатом.

На сегодняшний день 68% процентов зданий, строений, сооружений, отдельных помещений имеют устаревшие технические паспорта или вообще не проходили техническую инвентаризацию, что является очень низким результатом. Выявляемые бесхозные объекты недвижимости перед постановкой на учет должны быть идентифицированы с оформлением землеустроительного дела и технического паспорта (плана описания) - документов, подтверждающих факт существования объекта недвижимости. Как следствие, объекты недвижимости не используются как полноценный актив, что является сдерживающим фактором инвестиционной активности и развития предпринимательства на территории муниципального образования. А это в свою очередь негативно влияет на поступления дополнительных доходов в районный бюджет от муниципального имущества.

В связи с этим важнейшими задачами является проведение инвентаризации объектов недвижимости, изготовление технических паспортов для регистрации права муниципальной собственности на объекты недвижимости в соответствии с требованиями Федерального закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", что необходимо для подтверждения нахождения объектов недвижимого имущества на земельных участках.

Одной из главных проблем, препятствующих реализации законодательных актов в области регулирования земельно-имущественных отношений, является недостаточная возможность внедрения на практике новых эффективных экономических механизмов в сфере управления

недвижимостью в связи с отсутствием систематизированных и достоверных сведений о земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости. В настоящее время отсутствует комплексная, эффективно действующая система информационного обеспечения учета, оценки, налогообложения, управления, распоряжения землей и иными объектами недвижимости.

Помимо инвентаризации муниципального имущества в т.ч. земельных участков муниципальные служащие Емельяновского района должны проводить регулярные проверки территории с целью обнаружения и применения административных мер к собственникам земельных участков, которые используются не по назначению. Количество таких проверок отображается в следующей таблице 4.

Таблица 4 – Выявленные земельные участки с нецелевым использованием земельных ресурсов.

Участки с нецелевым использованием земельных ресурсов	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017г.
Количество обнаруженных участков с нецелевым использованием земель (карьеры), шт.	7	10	12	11	14
Количество обнаруженных участков с нецелевым использованием земель (ИЖС), шт.	44	48	55	72	68
Количество обнаруженных участков с нецелевым использованием земель (торговля), шт.	8	10	9	12	14

Данные выявления участков с нецелевым использованием земельных ресурсов из таблицы 4 позволяют сделать вывод, о том, что наибольшее количество участков с нецелевым использованием заняты индивидуальным жилищным строительством, однако суммарная площадь таких участков гораздо меньше, чем у земель, на которых незаконно занимаются добычей

полезных ископаемых. К тому же при добыче полезных ископаемых разрушается плодородный слой земли, делая ее не пригодной для использования по назначению. Данные земли, используемые как для ИЖС, так и по добыче ископаемых имеют сельскохозяйственное назначение.

Муниципальная собственность наряду с муниципальными землями должны эффективно использоваться для получения максимальных доходов в бюджет района.

В условиях проводимой реформы местного самоуправления, в соответствии с принципами Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в структуре бюджета района должно происходить увеличение доли собственных финансовых средств, налоговых и неналоговых доходов.

Поэтому дальнейшее социально-экономическое развитие района будет определяться эффективностью формирования и управления муниципальной собственностью.

Состав муниципальной собственности Емельяновского района на 01.01.2018 года представлен в Таблице 5 и включает:

- муниципальные учреждения;
- муниципальные унитарные предприятия;
- муниципальная казна района.

Исходя из предъявленных данных, можно отметить, что среди муниципальных учреждений количество юридических лиц в течение трех прошедших лет сократилось всего лишь на единицу и в целом показатель стабилен. В тоже время количество объектов собственности за три рассматриваемых года возросло существенно к 2016 году – на 26,36% и сократилось на 7,2% в 2017 году. Плачевным результатом является то, что балансовая стоимость снижается, по всей видимости в связи с износом фонда. При рассмотрении показателей среди муниципальных унитарных предприятий, можно заметить, что показатели по количеству и юридических лиц и объектов собственности стабильны.

Таблица 5 – Структурный состав муниципальной собственности

Распределение муниципальной собственности по составу	Показатели на конец года			2016 в процентах к 2015	2017 в процентах к 2016
	2015	2016	2017		
Муниципальные учреждения					
Количество юридических лиц, ед.	42	42	41	100	98,0
Количество объектов собственности, ед.	774	978	908	126,36	92,8
Балансовая стоимость, млн. руб.	231,2	246,9	237,4	106,8	96,15
Остаточная стоимость, млн. руб.	68,6	75,4	74,5	109,91	98,81
Муниципальные унитарные предприятия					
Количество юридических лиц, ед.	3	3	3	100	100,0
Количество объектов собственности, ед.	9	9	9	100	100
Балансовая стоимость, млн. руб.	3,1	3,1	3,1	100	100
Остаточная стоимость, млн. руб.	1,2	1,2	1,1	100	91,7
Остаточная стоимость, млн. руб.	1,2	1,2	1,1	100	91,7
Муниципальная казна					
Количество объектов собственности, ед.	175	64	55	39	85
Балансовая стоимость, млн. руб.	596,2	226,2	19,2	37	8
Остаточная стоимость, млн. руб.	289,6	118,4	5,58	41	5
Всего					
Количество юридических лиц, ед.	43	43	42	100	97,7
Количество объектов собственности, ед.	833	1057	966	124,5	93,3
Балансовая стоимость, млн. руб.	825,2	456,9	261,4	61,7	74,7
Остаточная стоимость, млн. руб.	349,8	196,6	81,6	64,74	30,7

Анализ структурного состава муниципальной собственности позволил заключить, что недвижимость, находящаяся в муниципальной собственности, имеет высокую степень износа. Также можно отметить, что количество объектов собственности в муниципальной казне существенно сократилось в период с 2015 по 2017 год

По состоянию на 01.01.2017 года в муниципальной казне основных средств меньше по сравнению с 2015 годом, в связи с передачей на уровень муниципального образования п. Монино муниципального имущества района сферы ЖКХ: тепловых, водопроводных и канализационных сетей, скважин, водонапорных башен и земельных участков, для размещения и эксплуатации на них объектов. Также часть имущества реализуется в частную собственность.

На территории района зарегистрированы муниципальные унитарные предприятия, которые для осуществления собственной деятельности используют муниципальное имущество, переданное им на праве хозяйственного ведения.

Доходы от перечисления части прибыли муниципальных предприятий, остающейся после уплаты налогов, обязательных платежей МУП в бюджет района, поступили: в 2015 – 0,2 млн. руб., в 2016 году – 0,22 млн. руб.

Основной формой использования земельных участков, относящихся к муниципальной собственности Емельяновского района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, является их аренда или продажа. Эти показатели представлены в таблице 6.

Как мы видим, в 2013 году доходы от использования муниципального имущества составляли 11998 тысяч рублей, в 2014 году доходы от использования муниципального имущества составили 13875 тысяч рублей, в 2015 году доходы от использования имущества составили 20804 тысяч, в 2016 году доходы от реализации имущества составили 25444 тысяч рублей, а в 2017 году, наблюдается снижение доходов как от сдачи в аренду земельных участков, так и от продажи и составляет 16341 тысяч рублей.

Таблица 6 – Основные показатели использования недвижимого имущества

Вид дохода от использования имущественно- земельного комплекса	Год				
	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017г.
От сдачи в аренду муниципального имущества, тыс. руб.	3808	4646	5485	5125	5856
От продажи муниципального имущества, тыс. руб.	1258	1343	2580	3456	3465
От сдачи в аренду земельных участков, тыс.руб.	1192	2567	2941	3186	2298
От продажи земельных участков, тыс. руб.	6585	6491	8797	8977	4719
Итого:	12843	15047	19803	20744	16338

Рассмотрим доли доходов от имущества в бюджете Емельяновского района.

Таблица 7 – Доли доходов от имущества в бюджете Емельяновского района

Доли доходов от имущества	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017г.
Доход от аренды недвижимого имущества в т.ч. земли, тыс. руб.	4999	6214	8426,7	9611	6451
Доля дохода от аренды в совокупном доходе, %	0,5	0,68	0,72	0,71	0,5
Доход от реализации недвижимого имущества в т.ч. земли, тыс. руб.	7783,7	7861,5	11377,6	15633,5	9 891
Доля дохода от реализации имущества в общем, %	0,7	0,7	0,89	0,87	0,6
Доля от использования имущества т.ч. земель, %	1,3	1,48	1,61	1,59	1,1
Общий доход, тыс. руб.	12782,7	14075,5	19804,3	25244,5	16 342

Как мы видим, доля доходов от использования муниципального имущества в бюджете района имеет тенденцию к увеличению до 2016 года, в котором она равна 2,5%, что не стоит называть высоким показателем.

Однако в 2017 году данный показатель снижается до 1,6 %, что говорит он низких доходах, получаемых от использования имущества.

Рассмотрим основные показатели, которые характеризуют распоряжение земельными участками

Таблица 8 – Основные показатели, характеризующие распоряжение земельными участками

показатели, характеризующие распоряжение земельными участками	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017г.
Количество договоров продажи земельных участков, шт.	288	271	269	280	225
Общая площадь проданных участков, га.	550	502	733	624	491
Доход от продажи, тыс. руб.	6 584	6 490	8 797	8 977	4 719
Количество договоров аренды, шт.	156	192	245	146	158
Доход от заключенных договоров аренды в год, тыс. руб.	1 192	2 567	3 941	3 486	2 298

Как мы видим из предъявленной таблицы, к 2015 году доход от договоров аренды возрастал, однако к 2017 году ситуация изменилась и доход сократился.

3 Разработка мероприятий по совершенствованию регулирования земельно-имущественных отношений в муниципальном районе субъекта Федерации

3.1 Проблемы в сфере земельно-имущественных отношениях в Емельяновском районе Красноярского края

В процессе деятельности над выпускной квалификационной работой автором сделан вывод о том, что основными проблемами в сфере земельно-имущественных отношений Емельяновского района являются:

- большой процент изношенности фонда имущества, который составляет в 2017 году 76%;

- недостаточное вовлечение земель в хозяйственный оборот и неэффективное управление и распоряжение земельными участками, относящимися к муниципальной собственности Емельяновского района, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. На данный момент большинство зданий, строений, сооружений, отдельных помещений имеют устаревшие технические паспорта или вообще не проходили техническую инвентаризацию;

- низкие доходы в консолидированный бюджет района от распоряжения муниципальным имуществом, в том числе земельными участками;

- не соответствие генпланов реальному зонированию территории;

- сокращение поступлений от продажи и сдачи в аренду земельных участков;

- нецелевое использование земель находящихся в частной собственности, на сегодняшний день на землях сельскохозяйственного назначения образовано около 3 незаконных карьера, а на одном из участков осуществляется рекреационная деятельность.

Также отметим, что автор выпускной работы провел анкетирование жителей п. Менино в целях изучения проблем регулирования земельно-

имущественных отношений в пригородной зоне крупного города и выявления степени удовлетворенности работой администрации Мининского сельсовета (Приложение А).

В процессе оценки компетентности сотрудников администрации было применено разграничение данных по пятибалльной шкале в цифрах от 1 до 5, где 1 – очень низкая, 5 – очень высокая компетентность (таблица 8, рисунок 3).

В результате, при отображении информации, были сформированы следующие критерии:

4-5 – высокая компетентность сотрудников администрации района;

3 – средняя компетентность;

1-2 – низкая компетентность.

Таблица 9 – Компетентность сотрудников администрации района при решении земельно-имущественных отношений

Компетентность сотрудников администрации	Кол-во ответов	Процентное соотношение
высокая	0	0%
средняя	2	10%
низкая	18	90%
Всего	20	100%

После проведенного анализа ответов респондентов мы пришли к выводам, что 90% населения п. Минино считают низкой компетентность сотрудников администрации района при решении земельно-имущественных отношений и лишь 10% людей ответили, что компетентность сотрудников администрации района находится на среднем уровне.

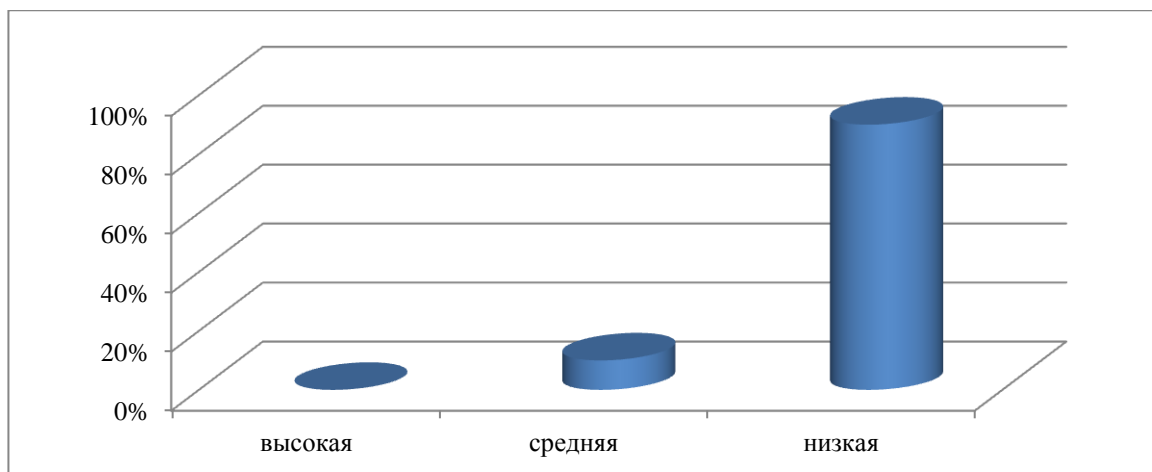


Рисунок 3 – Компетентность сотрудников администрации района при решении земельно-имущественных отношений

Также в процессе анкетирования среди проблем района и Мининского сельсовета в частности мы выделили:

- систематическую незаконную вырубку леса и ненадлежащий контроль и борьба с данной проблемой;
- неудовлетворительное состояние дорожного покрытия, хоть и сделан «ямочный ремонт», он выполнен некачественно, а активное передвижение большегрузов окончательно превращает дорогу в полосу препятствий;
- мусор. Во время дачного сезона проблема мусора приобретает существенную значимость, поскольку спецтехника не справляется с масштабом выработки мусора – предусмотрено недостаточное количество уборочной техники на весенне-летне-осенний сезон, да и сами дачники безответственно относятся к окружающей среде, часто не доносят мусор до контейнеров;
- незаконная застройка (в т.ч. коммерческими зданиями).
- неорганизованные стоянки личного транспорта;
- некачественное содержание улиц;
- недостаточная компетентность и грубость сотрудников администрации (по данным анкетирования);

- увеличение преступности, поскольку дачники бросают свои участки и не охраняют их, а подростки в целях проведения досуга залезают в эти помещения, часто учиняют драки, кражи и пр.;

- большое количество бродячих животных;

- городские жители, приезжающие на отдых в окрестности п. Минино на несколько дней, недобросовестно ведут себя в рекреационной зоне – бросают мусор, разводят костры в неположенных местах с нарушением противопожарной техники безопасности, уничтожают растения, разрушают муравейники, что негативно влияет на окружающую природную среду.

3.2 Рекомендации решению проблем в сфере земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города

В целях улучшения земельно-имущественных отношений в Емельяновском районе Красноярского края следует:

- доходы от использования земельных участков (продажа) делить 50/50 между сельсоветом и муниципальным районом (как происходит в случае с городским поселением). Но как показывает практика в п. Минино доходы от использования земельных участков упали, аукционы почти не проводились;

- доходы от использования земельных участков (аренда) отдать 100% сельсоветам. В таком случае район полностью лишится доходов от продажи и аренды земельных участков, притом что, районный бюджет несет большее бремя обязательств, чем сельсоветы;

- закрепить полномочия по регулированию земельно-имущественных отношений за руководством муниципального района.

Преимущества такого подхода заключаются в том что:

- на уровне района имеются квалифицированные специалисты, нежели в Мининском сельсовете;

- ведется учет арендных платежей, претензионная работа ведется на сегодняшний день. Этого не ведется в сельсоветах;

- повышение доходов по арендной плате, в том числе с помощью продажи земельных участков с аукционов.

Также считаем, что необходимо для улучшения земельно-имущественных отношений в Мининском сельсовете:

1) ужесточить работу с сотрудниками администрации:

- пересмотреть кадровый состав;

- провести курсы повышения квалификации для сотрудников организации в целях повышения их профессиональной компетентности;

- организовать тренинг общения – в котором они смогут вести себя соответственно занимаемому положению, научатся общаться грамотно, доброжелательно по мере возможности, открыто;

- ввести штрафы за опоздания и жалобы со стороны жителей и дачников п.Минино.

2) усилить административно-хозяйственное управление, в частности:

- рассмотреть на совете депутатов вопрос о финансировании вывозки мусора в разное время года (в любое время года предусмотрена одна машина для вывозки мусора в неделю, однако в летний период этого транспортного средства не хватает катастрофически);

- рассмотреть на совете депутатов вопрос о финансировании ремонта дорожного покрытия общего пользования, а машины – большегрузы пускать по объездной дороге с гравийным покрытием;

- рассмотреть на совете депутатов вопрос о финансировании отлова и стерилизации бродячих животных;

- рассмотреть на совете депутатов вопрос о введении штрафных санкций за выброс мусора в неположенных местах, ненадлежащее ведение хозяйства (покосившиеся заборы, дрова около территории дома и пр.);

3) организовать акции примирения и дружбы населения п.Минино и дачников:

- организовывать спортивные соревнования для разных возрастов («Веселые старты», «Мама, папа, я – дружная семья», «массовые забеги»);

- организовывать фестиваль народной песни («Вместе-мы сила» и пр.);
- организовывать праздники урожая, где все жители и дачники смогут показать свои достижения в области ведения домашнего хозяйства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате выполнения выпускной квалификационной работы автором сделаны следующие выводы:

- законодательные и нормативные акты, такие как Конституция РФ; международные договоры; федеральные законы; конституции (уставы) и законы субъектов РФ; указы и распоряжения Президента РФ; акты Правительства РФ; нормативные правовые акты органов исполнительной власти РФ (федеральных министерств, служб и агентств); нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов РФ; нормативные правовые акты органов местного самоуправления являются базисом в формировании земельно-имущественных отношений в РФ;

- городские жители часто используют пригородную зону и населенные пункты пригорода в качестве мест рекреации. Так, в целях рекреации могут использоваться земли в качестве места активного отдыха у костра, отдыха за сбором ягод, грибов, трав; для некоторых представителей населения земля и лес используются в качестве места охоты; земли могут использоваться в качестве туристических мест и прогулок по ним и пр. Помимо этого, например, в нашей стране роль рекреационной зоны для городских жителей играют дачи и именно в рассматриваемом населенном пункте (поселок Минино Емельяновского района Красноярского края), вопрос соседства дачников с «коренными жителями» стоит достаточно остро.

- среди проблем Емельяновского района следует выделить: большой процент изношенности фонда имущества, который составляет в 2017 году 76%; недостаточное вовлечение земель в хозяйственный оборот и неэффективное управление и распоряжение земельными участками, относящимися к муниципальной собственности района, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. На данный момент большинство зданий, строений, сооружений, отдельных помещений имеют устаревшие технические паспорта или вообще не

проходили техническую инвентаризацию; низкие доходы в консолидированный бюджет района от распоряжения муниципальным имуществом, в том числе земельными участками; не соответствие генпланов реальному зонированию территории; сокращение поступлений от продажи и сдачи в аренду земельных участков; нецелевое использование земель находящихся в частной собственности, на сегодняшний день на землях сельскохозяйственного назначения образовано около 3 незаконных карьера, а на одном из участков осуществляется рекреационная деятельность.

- среди проблем пригородных населенных пунктов следует выделить некомпетентность сотрудников и медленную скорость их работы, низкое качество выполняемых услуг; также в пригороде имеется недостаточное финансирование и внимание к проблеме вывоза мусора; отсутствуют указатели о штрафах за выброс мусора в неположенных местах; отсутствует фирма, которая занимается отловом бездомных животных, их стерилизацией и пристраиванием; наблюдается некачественное содержание улиц; замусоривание и отсутствие уборки мусора в лесополосе поселка; увеличение преступности, поскольку дачники бросают свои участки и не охраняют их, а подростки в целях проведения досуга, заходят в эти помещения, часто учиняют драки, кражи и пр.; проблема некачественного дорожного покрытия; перенасыщение числа дачников; незаконная активная вырубка леса; незаконная застройка (в т.ч. коммерческими зданиями).

Таким образом, цели и задачи исследования достигнуты, гипотеза о том, что регулирование земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города положительно изменятся, если:

- доходы от использования земельных участков делить 50/50 между сельсоветом и муниципальным районом (как происходит в случае с городским поселением). Но как показывает практика в п. Монино доходы от использования земельных участков упали, аукционы почти не проводились;

- доходы от использования земельных участков отдать 100% сельсоветам. В таком случае район полностью лишится доходов от продажи

и аренды земельных участков, притом что, районный бюджет несет большее бремя обязательств, чем сельсоветы;

- закрепить полномочия по регулированию земельно-имущественных отношений за руководством муниципального района.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Аверьянова, Н. Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации / А. Н. Аверьянова. – Москва: Юстицинформ, 2017. – 263 с.
2. Боголюбов, С. А. Актуальные проблемы экологического права / С. А. Боголюбов. – Москва: Юрайт, 2011. – 482 с.
3. Болтанова, Е. С. Земельное право : курс лекций / Е. С. Болтанова. – Томск: Эль Контент, 2012. – 148 с.
4. Варламов, А. А. Земельный кадастр субъекта федерации : учебное пособие / А.А. Варламов. – Москва: КолосС, 2006. –166 с.
5. Васильев, В. И. Местное самоуправление: центр и регионы / В. И. Васильев // Журнал российского права. – 2003. – № 3. – С. 8-17.
6. Власов, А. Г. Некоторые вопросы развития земельно-имущественных отношений / А. Г. Власов // Региональное развитие. – 2014. – №2. – С. 147-150.
7. Власов, А.Г. Законодательная база земельно-имущественного комплекса / А. Г. Власов, В. В. Воронин, Д. И. Васильева // Проблемы региональной экологии. – 2013. – № 4. – С. 117-121.
8. Волкова, С.Н. Землеустроительное проектирование / С.Н. Волкова. – Москва: Колос, 1997. – 632 с.
9. Вычерова, Н. В. Вопросы проведения аукционов по продаже и аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности / Н. В. Вычерова // Таврический научный обозреватель. – 2016. – №12. – 113-116.
10. Гречун, С.А. Новейшие тенденции в совершенствовании правового регулирования земельно-имущественных отношений / С.А. Гречун // Актуальные проблемы российского права. – 2016. – №3. – С. 116-122.

11. Данилин, И. М. Проблемы рекреационного лесопользования в городе Красноярске / И. М. Данилин, С. С. Иванов // Вестник КРАСГАУ. – 2011. – №4. – С. 80-85.

12. Закон Красноярского края от 25.02.05 № 13-3145. «О наделении соответствующим статусом муниципального образования Емельяновский район и находящихся в его составе иных муниципальных образований» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://base.garant.ru/18567858/>

13. Илларионова, Н. А. Разграничение гражданского и земельного законодательства / Н. А. Илларионова // Вестник современной науки. – 2015. – № 11-1 (11). – С. 105-109.

14. Кусков, А.С. Рекреационная география: учебно-методический комплекс / А. С. Кусков, В. Л. Голубева, Т. Н. Одинцова. – Москва: Флинта, 2006. – 496 с .

15. Миндрин, А. С. Роль земельно-имущественных отношений в развитии сельских территорий / А. С. Миндрин // Вестник аграрной науки. – 2011. – №5(11). – С. 12-17.

16. Пиптюк, А.Н. Проблемы правового регулирования и реализации полномочий органов местного самоуправления по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности / А. Н. Пиптюк // Вестник Южно-Уральского государственного университета. – 2009. – №20. – С. 93-99.

17. Поносов, А.Н. Социально-экономические аспекты формирования территорий поселений в зоне влияния крупного города: на примере пригородной зоны г. Перми : дис. ... канд. эконом. наук : 08.00.05 / Поносов Александр Николаевич. – Пермь, 2007. – 186 с.

18. Поставная, Н.П. Вопросы совершенствования правового регулирования земельных отношений с участием органов местного самоуправления / Н.П. Поставная // Известия ОГАУ – 2014. – №6. – С. 246-248.

19. Решение Мининского сельсовета от 12.04.2011г. п. Минино № 13-49р «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития сельского поселения Мининский сельсовет Емельяновского муниципального района Красноярского края на период до 2020 года» [Электронный ресурс] // Архив Мининского сельсовета. – Режим доступа: <http://mx.pandia.ru/text/79/441/34560.php>

20. Рубанова, М.Е. Правовое регулирование земельно-имущественных отношений: курс лекций / М. Е. Рубанова. – Саратов: ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ», 2016. – 69с.

21. Сулин, М. А. Основы землеустройства / М. А. Сулин. – СПб.: Лань, 2002. –128 с.

22. Удачин, С. А. Научные основы землеустройства / С. А. Удачин. – Москва :Колос, 1965. – 272 с.

23. Урсу, А. В. Земля и местное самоуправление / А. В. Урсу // Российская юстиция. – 2007. – № 2. – С. 11-14.

24. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/

25. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

26. Федеральный закон от 18 10.05.07 №69 – ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_68234/

27. Федеральный закон от 18.07.11 № 242-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116983/

28. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/

29. Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Земельный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

30. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 № 171-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164516/

31. Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 206-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования лесных отношений» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://giod.consultant.ru/documents/3703205>

32. Федеральный закон от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173198/

33. Хертуев, В. Н. Социально-экономические аспекты развития земельно-имущественных отношений в городах / В. Н. Хертуев, Т. Н. Алексеева, С. В. Дубовикова // Вестник БГУ. – 2010. – №4. – С. 153-156.

34. Шляхтина, Л.М. Рекреационно-образовательная миссия современного музея: образование или развлечение? / Л. М. Шляхтина // Вопросы музеологии. – 2013. – №2. – С. 206-212.

35. Щерба, В. Н. Управление земельными ресурсами в пригородной зоне / В. Н. Щерба // Омский научный вестник. – 2004. – №3. – С.152-155.

36. Щерба, В.Н. Эколого-хозяйственные основы комплексного использования земель пригородной зоны: на материалах пригородной зоны г. Омска: дис. ... канд. сельхоз. наук: 25.00.26 / Щерба Валентина Николаевна. – Омск, 2006. - 217 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Анкетирование жителей п. Минино по вопросу регулирования земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города

Здравствуйте, уважаемые жители п. Минино! Я являюсь студентом Сибирского федерального университета и провожу опрос с целью изучения проблем регулирования земельно-имущественных отношений в пригородной зоне крупного города.

Анкетирование проводится анонимно, поэтому прошу Вас предельно честно отвечать на поставленные вопросы, которые позволят найти решение выявленных проблем.

Ваш возраст _____ пол _____ образование _____

1. Как Вы считаете, имеются ли в нашем поселке проблемы в регулировании земельно-имущественных отношений?

- а) да
- б) нет

2. Какие проблемы в регулировании земельно-имущественных отношений вы можете отметить?

3. Как вы считаете, дачники влияют на качество земельно-имущественных отношений?

- а) да
- б) нет
- в) не знаю

4. Как вы считаете, какой эффект для развития нашего поселка и района в целом имеет близость к крупному городу?

- а) положительный
- б) отрицательный
- в) резко негативный
- г) нейтральный

5. Обращались ли Вы в администрацию района с вопросом по решению земельно-имущественных отношений?

- а) да
- б) нет

6. Оцените по пятибалльной шкале качество оказанных услуг сотрудниками администрации района при решении земельно-имущественных отношений в цифрах от 1 до 5, где 1 – очень низкое качество, 5 – очень высокое качество.

7. Решили ли вы вопрос в сфере земельно-имущественных отношений в администрации района?

- а) да
- б) нет
- в) не знаю

8. Насколько быстро был решен вопрос в сфере земельно-имущественных отношений в администрации района?

- а) очень быстро
- б) быстро
- в) нормально
- г) медленно
- д) очень медленно
- е) вопрос до сих пор не решен, хотя обращение поступило очень давно

9. Оцените по пятибалльной шкале компетентность сотрудников администрации в цифрах от 1 до 5, где 1 – очень низкая, 5 – очень высокая компетентность.

10. Выделите актуальные проблемы нашего поселка

- а) проблема мусора и несвоевременность его вывоза
 - б) проблема некачественного дорожного покрытия
 - в) перенаполнение числа дачников
 - г) некомпетентность сотрудников администрации сельского поселения
 - д) увеличение числа бездомных животных на улицах поселка
 - е) свой ответ _____
-

Спасибо за участие в опросе!

21

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
инициалы, фамилия


подпись

«15» 06 2018 г.


**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ)**

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

**ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ В ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЕ КРУПНОГО ГОРОДА**

Руководитель проф., д-р эконом., наук


Е.В. Зандер

Выпускник 

И.О. Бобров

Красноярск 2018