

- Формирование земельных участков, землепользований, хозяйственных участков, пригодных для осуществления конкретных инноваций в растениеводстве, животноводстве и организации производства.
- Зонирование территории сельских муниципальных образований и хозяйствующих субъектов по непригодности и эффективности земель для реализации разных видов инноваций.
- Разработка и реализация проекта внутрихозяйственного землеустройства на землепользование или земельный участок хозяйствующего субъекта для создания необходимой земельно-ресурсной основы реализации определенных инноваций.
- Разработка технорабочих проектов на конкретные хозяйственные участки (массив угодья, севооборота, поле) для привязки инновации к конкретному месту для обеспечения эффективности реализуемой инновации.

Подводя итог рассмотрения вопросов влияния земельных ресурсов на реализацию инновационного развития сельского хозяйства, следует сказать, что правильный учет имеющихся свойств земельных и хозяйственных участков и необходимые мероприятия, проводимые в системе землеустройства по организации использования земли, позволят усилить инновационный вектор развития АПК путем повышения его организованности и эффективности.

SUMMARY

Yu.M. Rogatnev

Land resources as a resource basis of innovative development of agro-industrial complex

Innovative development of agro-industrial complex is based on serviceability of the main resources (land in the first place) for applying the most advanced technology, crop varieties, cattle breeds.

Land resources have to possess suitable characteristics and organization for using them in innovations of agro-industrial complex. That is why land use planning is necessary mechanism for successful and effective supporting of innovation in agro-industrial complex.

Key words: innovation, innovative development of Land resources, land use planning supporting of innovative development of agro-industrial complex.

УДК 332.24

С.А. Тимонина

ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Определены основные направления и представлены методические рекомендации по формированию эффективной системы управления земельными ресурсами в границах муниципального образования.

Ключевые слова: система управления земельными ресурсами, муниципальное образование, земельный участок, землеустройство, кадастровый учет, оценка состояния земель, эффективность.

Введение

В современном обществе осознана необходимость целенаправленного и комплексного развития сельских территорий.

Государственная политика устойчивого развития сельских территорий в первую очередь направлена на обеспечение продовольственной безопасности через повышение конкурентоспособности сельскохозяйственной продукции и интенсификации сельского хозяйства,

воспроизводство и повышение эффективности использования земельных и других природных ресурсов с учетом их экологического состояния.

Оптимизацию сельскохозяйственного землепользования, создание необходимых условия для регулирования земельно-имущественных отношений обеспечит эффективная система муниципального управления земельными ресурсами.

Объект и методика исследования

Муниципальное управление земельными ресурсами выступает объектом исследования и включает:

– регулирование земельно-имущественных правоотношений, распространяющее свое управленческое действие на все земли в границах муниципального образования, независимо от формы собственности, и направленное на создание правовых и экономических стимулов и правил, способствующих рациональному и эффективному использованию земельных ресурсов, формирование устойчивого рынка недвижимости, включая земельные участки, повышение качества их экономической оценки;

– непосредственное управление неразграниченными государственными и муниципальными землями, т. е. земельными участками (земельными ресурсами в более широком смысле), находящимися в государственной и муниципальной собственности в границах муниципального образования.

В качестве основных задач развития системы муниципального управления земельными ресурсами на современном этапе следует выделить:

1. Оптимизацию структуры и состава земельных ресурсов местного сообщества, исходя из его целей и задач.

2. Получение дополнительных доходов от неиспользуемых или неэффективно используемых земельных ресурсов местного сообщества.

3. Оформление прав муниципальной собственности на земельные участки в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

4. Получение дополнительных доходов за счет сдачи в аренду и продажи муниципальных земельных участков.

Основываясь на основных целях и задачах, в качестве главного направления формирования системы эффективного управления земельными ресурсами в границах муниципального образования на современном этапе следует определить *проведение*:

1) инвентаризации земель;

2) оценки экологического состояния земель, социально-экономического и финансово-экономического анализа землепользования в границах муниципального образования;

3) работ по образованию земельных участков из неразграниченных государственных земель и в счет не востребуемых земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, постановки их на государственный кадастровый учет с целью передачи в муниципальную собственность;

4) процедуры оформления права муниципальной собственности на земельные участки и государственной регистрации прав на земельные участки.

В такой последовательности рекомендуется осуществлять формирование эффективной системы муниципального управления земельными ресурсами.

Результаты исследования

Результаты исследования представлены в виде следующих методических рекомендаций.

Первым этапом создания системы эффективного управления земельными ресурсами должна стать работа по проведению инвентаризации (ревизии) земель по инициативе органов местного самоуправления в границах муниципального образования, независимо от форм собственности на землю. В результате такой ревизии, которую целесообразно проводить не реже одного раза в пять лет, должно проверяться соответствие использования участков целевому назначению и разрешенному виду использования, устанавливаться случаи нарушения

правообладателями участков земельного, природоохранного и другого законодательства, а также выявляться неиспользуемые или неэффективно используемые земельные участки или их части. Для проведения работы по выявлению неиспользуемых или неэффективно используемых земельных участков или их частей необходимо разработать критерии оценки эффективности использования таких земельных участков и создать соответствующую систему контроля за их рациональным и эффективным использованием. Кроме того, в результате проведения ревизии необходимо создать базу данных о незастроенных, неиспользуемых, либо неэффективно используемых земельных участках, которые могут быть предложены юридическим лицам и гражданам с целью получения дополнительного дохода. Проведение плановой инвентаризации (ревизии) земельных участков позволит не только выявлять неиспользуемые земельные участки (их части), подготовить предложения по дальнейшему их эффективному использованию, но и оценить земельный потенциал, который может быть передан в коммерческое использование.

Для принятия наиболее эффективных управленческих решений по использованию земельных ресурсов необходима достоверная информация об экологическом состоянии земель, природно-ресурсном и производственном потенциале земельных участков в границах муниципального образования. Оценка экологического состояния земель как природного ресурса позволяет провести ландшафтно-экологическое зонирование территории муниципального образования с определением зон интенсивного использования земель, с ограничением в использовании и восстановлении (трансформации, улучшения), консервации; установить ограничения и обременения в использовании земель. По степени благоприятности ландшафтно-экологических и пространственно-технологических условий можно определять типы местности, используя их в качестве основы для проведения экономической оценки и установления уровней эффективности использования земельных участков, землепользований (землеугодий) в границах муниципальных образований.

Оценка экологического состояния земель и типизация местности по благоприятности ландшафтно-экологических и пространственно-технологических условий может быть выполнена с применением методических разработок [1].

Результаты оценки оформляются в виде схемы ландшафтно-экологического зонирования для территории муниципального образования (района, городского (сельского) поселения), а также могут разрабатываться тематические ландшафтные карты с учетом потребности в них органов местного самоуправления. Данная оценка должна проводиться в процессе проведения землеустройства в границах муниципального образования.

Результаты экологической оценки земель используются при проведении социально-экономического анализа землепользования, который заключается в оценке параметров земельных участков и их производственного потенциала с определением уровней сложившихся социально-экономических условий на территории муниципального образования [3].

Цель социально-экономического зонирования – оценка уровня сложившихся социально-экономических условий на конкретной территории по направлениям: оценка территорий с жилой, общественно-деловой застройкой в границах населенных пунктов; оценка производственных территорий в границах и за границей населенных пунктов; оценка земельных угодий за границей населенного пункта. Данные территории разбиваются на однотипные участки и оцениваются с помощью показателей. Оценивают три первых направления по следующим показателям: рельеф, почва, уровень залегания грунтовых вод, расстояние в пределах пешеходной доступности до различных объектов, обеспеченность услугами, экологические ограничения. Оценку по четвертому направлению проводят по таким показателям, как экологическое состояние, пешеходная доступность, наличие рентного дохода (через рентабельность производства), наличие ограничений и обременений. Для каждого показателя используется оценочная шкала в зависимости от степени его значимости на данной территории.

По результатам экологической и социально-экономической оценки делается вывод о сложившемся природно-ресурсном и производственном потенциале землепользования в границах муниципального образования.

Органы местного самоуправления должны быть заинтересованы в эффективном использовании земель и земельных участков, в том числе находящихся в муниципальной собственности в границах муниципального образования, так как от уровня эффективности использования земельных участков будет зависеть наполняемость местного бюджета и уровень качества жизни местного сообщества. Для этих целей должен проводиться анализ эффективности использования земельных участков.

Данный анализ может проводиться с использованием разработанной методики анализа эффективности использования земельных участков, уточненной для целей проведения оценки земель в границах муниципального образования [2].

Анализ состоит из шести этапов:

1. Анализ основных целей использования земельных участков.
2. Анализ проведения работ по землеустройству и кадастровому учету земельных участков.
3. Анализ земельных правоотношений.
4. Финансово-экономический анализ землепользования.
5. Прогнозирование, моделирование и оптимизация земельных платежей.
6. Выработка рекомендаций и предложений по повышению эффективности использования земельных участков.

На первом этапе формируются и анализируются общие сведения о земельном участке. Особое внимание при анализе информации должно быть уделено соответствию фактического и планируемого использования земельного участка виду разрешенного его использования, категории земель, установленным ограничениям и обременениям по использованию.

На этапе анализа выполнения землеустроительных работ и проведения государственного кадастрового учета формируются и анализируются сведения, подтверждающие проведение в установленном законодательством Российской Федерации порядке землеустройства и кадастрового учета земельного участка.

Анализ земельных правоотношений состоит из анализа формы собственности и права пользования земельным участком.

Финансово-экономический анализ землепользования может состоять из следующих этапов: анализа структуры и объемов земельных платежей; расчета земельного налога и арендной платы за землю; расчета платы за ограниченное пользование земельным участком (сервитут); расчета нормативной выкупной цены, рыночной и кадастровой стоимости земельного участка.

С целью формирования оптимальной структуры землепользования в процессе финансово-экономического анализа проводится прогнозирование, моделирование и оптимизация земельных платежей.

Прогнозирование динамики изменения объемов земельных платежей проводят с целью учета их возможного увеличения или снижения вследствие различных прогнозируемых факторов (инфляции, изменения законодательства, изменения порядка расчета, ставок и т. д.). Моделируют объемы земельных платежей с целью расчета различных вариантов консолидированных (суммарных) земельных платежей за определенные периоды времени. С учетом прогнозируемых изменений земельных платежей определяют оптимистические и пессимистические варианты. На основании сравнения графиков консолидированных (суммарных) земельных платежей при выкупе и аренде земельного участка выбирается оптимальный вариант переоформления прав на земельный участок (право собственности или право аренды).

В последнем разделе анализа эффективности использования земельного участка подводят общие итоги всех этапов. Основными критериями оценки эффективности использования

земельного участка являются: использование земельного участка согласно установленным целям и в соответствии с законодательством Российской Федерации: наличие кадастрового номера земельного участка; наличие соответствующих законодательству Российской Федерации правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов по форме собственности и праву пользования земельным участком; отсутствие неиспользуемых частей земельного участка; соответствие размера земельных платежей за пользование земельным участком оптимальным размерам таких платежей.

По уровню эффективности земельные участки классифицируют на четыре основные группы: с высокой, достаточной, низкой эффективностью и неэффективным использованием. В зависимости от принадлежности конкретного земельного участка к той или иной группе устанавливают необходимые мероприятия по повышению эффективности использования земельного участка, а также оценивают сумму затрат на реализацию данных мероприятий. При этом одним из важнейших мероприятий является выбор и переоформление наиболее эффективной формы права, на которой в дальнейшем будет использоваться земельный участок (собственность или аренда).

В завершение анализа проводят оценку экономического эффекта от реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка. При этом экономический эффект рассчитывается как разность между суммой доходов и затрат от реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка.

Завершается анализ эффективности использования землепользования формированием трех групп *земельных участков*; по которым необходимо: 1) провести выкуп и оформить право собственности; 2) оформить право аренды; 3) отказаться или оформить сервитуты.

Основа всех действий по оформлению прав и дальнейших сделок с земельными участками – образованные земельные участки, т. е. участки, по которым в полном объеме проведены землеустроительные (кадастровые) работы и осуществлена процедура постановки земельных участков на государственный кадастровый учет. После проведения процедуры выкупа и оформления прав собственности, аренды на земельные участки проводится государственная регистрация данных видов прав.

Финансирование таких работ целесообразно проводить в рамках целевых программ. С целью экономии средств и повышения качества проводимых работ целесообразно также использовать публичное, конкурсное размещение заказов на проведение землеустроительных (кадастровых) работ.

Выводы и рекомендации

Для создания системы эффективного управления земельными ресурсами через оптимизацию землепользования в границах муниципального образования необходимы условия:

1. Нормативная и инструктивно-методическая база управления и распоряжения земельными ресурсами.
2. Материально-техническое и финансовое обеспечение процессов управления и распоряжения земельными ресурсами.
3. Автоматизация процессов управления и распоряжения земельными ресурсами.
4. Подготовка и переподготовка кадров.

При наличии таких условий органы местного самоуправления в муниципальном образовании смогут на перспективу получить дополнительные поступления в местный бюджет, что позволит эффективно управлять землепользованиями и регулировать земельно-имущественные отношения, повысить качество жизнедеятельности сельских жителей.

Список литературы

1. *Кочергина, З.Ф.* Оценка ландшафтной структуры для целей землеустройства / З.Ф. Кочергина, И.В. Хоречко. – Омск : ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2007. – 120 с.
2. *Методика* анализа эффективности использования земельного участка [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.andrey-alpatov.ru/page.php=6>.
3. *Тимонина С.А.* Совершенствование системы землепользования для обеспечения развития малого бизнеса в сельском хозяйстве Омской области : монография / С.А. Тимонина, Ю.М. Рогатнёв. – Омск : ОмГАУ, 2006. – 216 с.

SUMMARY

S.A. Timonina

Creating effective management systems land resources of rural areas

The main directions and presents guidelines for the formation of an efficient land management system with in the boundaries of the municipality.

Key words: system of land management, municipal, land, land management, cadastre, land evaluation, efficiency.

УДК 349.4/4(470+571)

В.А. Махт, В.А. Руди, Н.В. Осинцева

**ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Рассмотрены актуальные проблемы методического и организационного характера, возникшие при третьем туре оценки земель сельскохозяйственного назначения. Сделан подробный анализ результатов трех туров оценки земель в Сибирском федеральном округе, также представлены предложения по совершенствованию системы оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: оценка земель сельскохозяйственного назначения, проблемы организации оценки.

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса РФ [1] использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка, для утверждения которой с периодичностью не реже одного раза в 5 лет проводится государственная кадастровая оценка земель.

В Российской Федерации проведено два тура оценки земель сельскохозяйственного назначения: в 2001–2002 гг. и в 2006–2007 гг. В настоящее время проводится третий тур оценки сельскохозяйственных земель в соответствии с «Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.09.2010 № 445 [2] (далее – Методические указания).

Методическими указаниями предусмотрено проведение оценки по 6 группам использования земель с соответствующей методикой расчета по каждой группе (табл. 1).