

За земельные участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании, взимается земельный налог, а за арендуемые участки - арендная плата.

В условиях рынка земли для ее купли-продажи может потребоваться банковский кредит. Это вызывает необходимость установления нормативной цены земли, а также системы льгот при налогообложении.

Земельный налог выражает отношения между обществом и земельным собственником. Ставки земельного налога должны отражать единый процесс рентообразования, т. е. устанавливаться с учетом дифференциальной, абсолютной и монопольной земельной ренты и их рентообразующих факторов.

Земельный налог должен поступать в распоряжение субъектов Федерации и муниципальных образований и использоваться для обустройства их территорий, проведения землеустроительных и земельно-кадастровых работ, повышения плодородия почв, развития производственной и социальной инфраструктуры.

Арендная плата - это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами, устанавливаемая за объект недвижимого имущества. Она включает, как минимум, три составные части: земельную ренту, амортизацию капитала, вложенного в здания и сооружения, а также процент за пользование капиталом. Очевидно, что при взимании арендной платы в целом с объекта недвижимости различия между этими составными частями стираются, что может быть оправдано при установлении размера аренды в результате свободного торга арендодателя и арендатора. Арендная плата за землю представляет собой вознаграждение, которое выплачивает арендатор собственнику земли за ее использование Харьков, В.Н. Актуальные вопросы конституционно-правового регулирования земельных отношений / В.Н. Харьков // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки: науч. изд. Тула: Изд-во ТулГУ, 2012. Ч. II, вып. 3. С. 148 - 153..

Экономические механизмы землепользования в муниципальных образованиях могут быть следующими:

категорирование земель, которое может повлиять на планировку и социально-экономическое развитие территории;

оценка стоимости земель промышленных предприятий, что может повлиять на себестоимость выпускаемой ими продукции или размещение предприятия (вновь создаваемого);

земельные аукционы (дают возможность открытой реализации земельных участков, что приводит к увеличению поступлений в бюджет);

регулирование цен на рынке муниципальных земельных участков (это позволит

привлечь новых инвесторов) и т.д.

Местные органы власти вправе устанавливать в соответствии с Земельным кодексом РФ размер арендной платы за муниципальные земли, условия и сроки ее внесения.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (глава 31 НК РФ).

Налоговая база определяется как «кадастровая стоимость» земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового кодекса.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 11. - ст. 1098. от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (далее - Закон об оценке)). В соответствии с положениями статьи 24.12 Закона об оценке «государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, - по решению органа местного самоуправления не реже, чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (далее - дата проведения последней государственной кадастровой оценки)».

Политика муниципальной власти в сфере землепользования должна учитывать все многообразие факторов, влияющих на ценность земельных участков. Все земли необходимо использовать в соответствии с их целевым назначением, генеральным планом поселения и проектами планировки и застройки Хачиев, Г.Г. Организация предоставления органами местного самоуправления земельных участков для строительства / Г.Г. Хачиев // Правовые вопросы строительства. - 2012. - N 1. - С. 15 - 17..

Анализ соотношения стоимости земельных участков в разных городах показал большие различия. В одних городах стоимость квадратного метра земельного участка в центре города и на не освоенной с точки зрения инфраструктуры окраинной территории различается всего в 4 - 5 раз; в других городах это различие составляет 50 и более раз. Это значит, что муниципальная земельная политика не использует предоставленные законодательством возможности, например, для привлечения инвесторов на неосвоенные территории с помощью низкой цены земли и для получения максимума доходов от использования наиболее престижных земельных участков. Как правило, для этой цели используют систему поправочных коэффициентов к цене различных земельных участков.

Для определения обоснованных размеров платежей за землю и их дифференциации в первую очередь необходима полная инвентаризация.

Осуществление муниципальной земельной политики требует от муниципальных образований создания в местных администрациях соответствующих структурных

подразделений. Чаще всего их руководители имеют двойное подчинение (органу местного самоуправления и территориальному подразделению федерального органа, ведущего земельный кадастр), осуществляют функции и муниципального управления, и государственного контроля использования земель и являются государственными служащими.

Цена земли -- цена собственности на участок земли. Особенностью земли как товара является то, что покупается не сама земля, а доход, который она приносит. Иными словами, покупается право на получение регулярного дохода в течение неопределенного периода времени. Владелец земельного участка намерен получить от продажи земельного участка такую сумму, поместив которую в банк можно получить доход в виде процента, равного ренте. Земельная рента -- это цена услуг земли. Земельная рента определяет цену земли. Чем выше рента от услуг участка земли, тем выше цена земли. Цена на землю определяется путем капитализации ренты Харьков, В.Н. Актуальные вопросы конституционно-правового регулирования земельных отношений / В.Н. Харьков // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки: науч. изд. Тула: Изд-во ТулГУ, 2012. Ч. II, вып. 3. С. 148 - 153..

Основная цель взимания платы за пользование землей - вовлечение земельных ресурсов в производственное использование их пользователями или владельцами и координация рыночными методами направлений производственного развития общества. Так как в противном случае правообладатели будут нести издержки без получения какого-либо дохода. Но такой взгляд на платность пользования землей будет правомерен только при условии стабильного уровня цен на землю.

Основными функциями принципа платности землепользования являются стимулирующая (регулятивная) и компенсационная (экологическая).

Стимулирующая функция платы за землю должна быть направлена на повышение заинтересованности землепользователей в рациональном и эффективном использовании земель, а компенсационная функция - на повышение плодородия почв, освоение и охрану земель. Полноценная реализация этих функций возможна только в случае установления целевого назначения земельных платежей Хачиев, Г.Г. Организация предоставления органами местного самоуправления земельных участков для строительства/ Г.Г. Хачиев // Правовые вопросы строительства. - 2012. - N 1. - С. 15 - 17..

Так как земельные ресурсы в подавляющем большинстве являются ресурсами невозпроизводимыми, следовательно, и ограниченными, то потенциал предложения их на рынке так же ограничен. И при вовлечении их в производственный процесс, как правило, предложение имеет тенденцию к уменьшению, что приводит к увеличению цен на земельные ресурсы. В этом случае сам факт обладания правами на землю может рассматриваться как источник дохода, генерируемого ростом цен в течение времени.

Возможна и иная ситуация. При негативном изменении ситуации на рынке продуктов, для производства которых используется земля (например, спад цен на сельскохозяйственную продукцию), получаемый от использования земельного участка доход даже при его интенсивном использовании может не компенсировать

затраты владельца земельного участка на платежи за землю.

В целях недопущения подобных ситуаций следует предусмотреть гибкий порядок определения величин платежей за землю как по размеру, так и по срокам их внесения.

### 2.3 Совершенствование земельных отношений и пользования природными ресурсами

Инвестиционная привлекательность муниципалитета в значительной мере определяется стоимостью муниципальной недвижимости, а социально-экономическое развитие муниципального образования по сути есть не что иное, как приращение цены этой самой недвижимости. От того, как муниципальная власть управляет недвижимостью, зависят социальный климат в населенном пункте и благосостояние его жителей. В свою очередь эффективность управления городской недвижимостью зависит от политики государства в данной сфере. Однако, несмотря на проводимую многоплановую работу, многие аспекты этих отношений до настоящего времени должным образом не отрегулированы Гейт, Н.А.

Конституционно-правовые основы определения полномочий местного самоуправления в сфере земельных отношений / Н.А. Гейт // Муниципальная служба: правовые вопросы. - 2011. - N 1. - С. 11 - 16..

В соответствии с положениями статьи 24.13 Закона об оценке «государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости. Перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки формируется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета).

При формировании такого перечня объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, а также в иных фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении органа кадастрового учета» Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 11. - ст. 1098..

Таким образом, государственная кадастровая оценка (далее - ГКО) охватывает не все земельные участки, а лишь те, которые на момент проведения оценочных работ поставлены на государственный кадастровый учет.

До настоящего времени государство не разграничило собственность на землю между уровнями публичной власти. Основная часть городских земель относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена. Федеральным законодательством никаких сроков этого разграничения не установлено. И хотя органы местного самоуправления получили право временного распоряжения указанными землями, тем не менее такая ситуация не может быть признана

нормальной. То же самое относится к завершению работ по кадастровой оценке земли и реальной рыночной оценке объектов недвижимости, без чего невозможно вводить единый налог на недвижимость.

Серьезные задачи стоят и перед самими муниципалитетами. Наиболее сложная задача органов местного самоуправления в сфере земельно-имущественных отношений -- повышение имущественных доходов местных бюджетов.

Сегодня эти доходы (земельный налог, арендная плата за землю и за муниципальное имущество, налог на имущество физических лиц, доходы от приватизации) занимают по величине второе место после налога на доходы физических лиц. В условиях экономического и финансового кризиса, когда сократилась численность занятого населения и соответственно снизились поступления от НДФЛ, роль имущественных доходов местных бюджетов возрастает.

Одна из серьезных задач земельной и градостроительной политики городов -- уменьшение доли городской земли, занятой под неэффективными и экологически вредными промышленными объектами, расположенными в центральных частях городов, и использование высвобождающихся земельных участков под жилищное и социальное строительство. Экономический эффект от таких мероприятий может быть весьма высоким. В ряде городов имеется практический опыт закрытия подобных объектов, несмотря на сложности работы с собственниками.

Необходимо отметить также проблему эффективной организации управления земельно-имущественными отношениями в самих органах местного самоуправления. Здесь в разных городах внедряются различные модели.

Наиболее распространена модель, при которой в администрации города создается единый комитет (департамент) недвижимости, объединяющий земельный комитет и комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ). Такая модель наиболее приспособлена к введению в действие в будущем единого налога на недвижимость. Ее недостаток -- оторванность земельного органа от органа архитектуры и градостроительства.

Другая модель -- создание единого органа по вопросам градостроительства и земельных отношений, а КУМИ при этом существует отдельно.

Есть и модель с тремя самостоятельными органами. Наличие разных моделей обусловлено двойственной природой земли, которая является, с одной стороны, физическим объектом, подосновой для принятия градостроительных решений, а с другой стороны -- объектом купли-продажи, что является функцией КУМИ.

Для выбора оптимальной модели требуется накопить опыт. Одним словом, трудностей в управлении земельными ресурсами и недвижимым имуществом в городах множество. Их преодоление требует согласованных действий органов государственной власти и местного самоуправления Мустакимов, Ш.Р. О контрольных полномочиях органов местного самоуправления в сфере землепользования / Ш.Р. Мустакимов // Административное и муниципальное право. - 2010. - N 1. - С. 56 - 62..

Проведенное в данной главе исследование позволяет сделать вывод, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений

относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Одна из важнейших составных частей механизма экономического регулирования земельных отношений - платность пользования землей: за земельные участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании, взимается земельный налог, а за арендуемые участки - арендная плата.

В сфере реализации органами местного самоуправления своих полномочий в сфере земельных и природно-ресурсных отношений имеется ряд существенных проблем, преодоление которых требует согласованных действий органов государственной власти и местного самоуправления.

Глава 3. Анализ организации управления землей и природными ресурсами муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области

3.1 Организация управления земельными и природными ресурсами муниципального образования

Муниципальное образование «Выборгский район» Ленинградской области расположено на северо-западе Ленинградской области, на берегу Финского залива. По своему физико-географическому районированию территории Муниципальное образование «Выборгский район» относится к ландшафтной области Балтийского щита Южно-таежной зоны. Климат переходный от континентального к морскому, с умеренно теплым летом, продолжительной, умеренно холодной зимой и неустойчивым режимом погоды. Преобладают ветра юго-западного направления, которые приносят осадки более 700 мм.

Выборгский район расположен у северо-восточного побережья Финского залива и занимает северную, западную и юго-западную части Карельского перешейка. На западе и юго-западе район выходит к Финскому заливу, а на юге примыкает к территории Курортного района Санкт-Петербурга. На северо-западе и западе граница района проходит по государственной границе Российской Федерации с Финляндией. Отчет о социально-экономическом развитии МО «Выборгский район» Ленинградской области в 2014 году. - Выборг, 2015..

По размерам территории Выборгский район занимает первое место в Ленинградской области. Площадь его - 7,9 тысячи квадратных километров. С севера на юг он протянулся на 160-180 километров, с запада на восток - на 50-60 километров. Административным центром МО «Выборгский район» является город Выборг, расположенный в 141 км. от Санкт - Петербурга.

Природно-ресурсный потенциал района складывается из совокупности лесных, почвенных, водных ресурсов и ресурсов недр. МО «Выборгский район» Ленинградской области обладает значительными и многообразными природно-

ресурсными возможностями. Наиболее ценным ресурсом муниципального образования является его географическое положение и природные условия. Район расположен на Балтийском кристаллическом щите, где выходят на поверхность архейские и раннепротерозойские породы. Они образовались более 600 миллионов лет назад в результате мощных вулканических извержений. Поэтому на этой территории основными полезными ископаемыми являются гранит, облицовочный камень и песчано-гравийный материал. Также на территории района добывают песок, торф, глину. Залежей других полезных ископаемых обнаружено не было.

Район расположен в области хвойных лесов южно-таежной подзоны на контакте с границей средней тайги. Благодаря неоднородности строения поверхности переход между обеими подзонами имеет неровный, островной характер. Одновременно здесь встречаются широколиственные элементы растительности более южных подзон. На легких почвообразующих породах господствуют осветленные сосновые леса. Ельники преобладают главным образом на суглинистых или двучленных отложениях и отчасти на моренных супесчаных наносах. Распространены также вторичные травянистые леса - сосново-березовые, березовые, осиновые, а также сероольшаники и ивняки.

Выборгский район - озерный; водоемами занято около 8 % всей его площади. Особенно много озер в Вуоксинской низменности -- на северо-востоке, а также в восточной части района.

В почвенном покрове преобладают поверхностно- скрытоподзолистые, а также гумусово-железистые подзолистые супесчаные и песчаные почвы. На юго-востоке большие площади заняты торфяно-подзолисто-глеевыми почвами.

Материалы по площадям земельных угодий Выборгского района Ленинградской области свидетельствуют, что наибольшую площадь занимают СПК «Возрождение» - 9680 га (52,5 %) и СПК «Кондратьевское» - 7412 га (40,2%). При этом зверосовхозы Выборгского района представлены 3 предприятиями: зверосовхоз «Авангард», зверосовхоз «Заря» и ЗАО «Комсомольское» (рис.1).

Рис.1. Карта Выборгского района Ленинградской области с обозначенными сельскохозяйственными предприятиями

Систему органов управления и распоряжения муниципальным имуществом Района составляют Совет депутатов, администрация Района, специально уполномоченный орган по управлению муниципальным имуществом - комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Района Об управлении и распоряжении муниципальной собственностью: Решение Совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 27.01.2006 N 34 // Выборг. 03.02.2006. N 15..

Совет депутатов:

принимает в соответствии с уставом Района решения, устанавливающие порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом Района;  
осуществляет контроль за реализацией порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом;

утверждает прогнозный план - программу приватизации муниципального имущества на текущий год;  
утверждает Реестр муниципального имущества Района;  
определяет порядок принятия решений о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий и учреждений, а также об установлении тарифов на услуги муниципальных предприятий и учреждений;  
определяет условия приобретения, создания, преобразования объектов муниципальной собственности; утверждает перечень объектов муниципальной собственности.

Уполномоченным органом по управлению и распоряжению земельными участками на территории муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области является администрация муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

Решения о предоставлении или об изъятии земельных участков на территории муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области принимаются главой администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области в виде постановлений.

Распоряжение имуществом муниципальных образований, включая земельные участки, расположенные на их территориях, входящих в состав территории муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, осуществляется главой администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области на основании соглашений между главой администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области и главой администрации муниципального образования.

Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (далее - Комитет) осуществляет функции, связанные с приемом и рассмотрением заявлений от физических и юридических лиц, связанных с предоставлением земельных участков на определенном праве на территории муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

Ставки по земельному налогу, принятые (действующие) на территории Выборгского района в 2014 году приведены в таблице Приложения 1 в разрезе категорий земель и муниципальных образований.

Советами депутатов всех муниципальных образований городских и сельских поселений Выборгского района приняты (действовали и в 2014 году) решения об освобождении от уплаты земельного налога следующей категории плательщиков: органы местного самоуправления, муниципальные автономные учреждения, муниципальные бюджетные учреждения и муниципальные казенные учреждения в отношении земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании, расположенных на территории муниципальных образований Выборгского района Ленинградской области;

ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования



или праве пожизненно наследуемого владения, расположенными в пределах муниципального образования.

В муниципальных образованиях «Высоцкое городское поселение» и «Каменногорское городское поселение» от уплаты освобождены учреждения здравоохранения и образования, финансируемые из областного бюджета

В муниципальном образовании «Полянское сельское поселение» от уплаты земельного налога освобождены граждане, имеющие звание «Почетный житель муниципального образования «Полянское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

В муниципальном образовании «Рощинское городское поселение» от уплаты земельного налога освобождены граждане, имеющие звание «Почетный житель муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области».

3.2 Совершенствование управления землей и природными ресурсами в муниципальном образовании «Выборгский район» Ленинградской области

Практика современного развития местного самоуправления свидетельствует о том, что успешное решение вопросов управления муниципальной собственностью напрямую зависит от ряда факторов, основным из которых является повышение эффективности управления муниципальной собственностью.

Это возможно обеспечить за счет:

осуществления перспективного планирования экономических результатов деятельности муниципального унитарного предприятия и уточнения предметов и целей их деятельности;

обеспечения полной инвентаризации и государственной регистрации муниципальной собственности;

четкого определения порядка пользования объектами муниципальной собственности в муниципальных правовых актах;

введения единого реестра договоров аренды и учета недвижимой муниципальной собственности, которая находится в аренде, при этом величина арендной платы подвергается корректировке с учетом рыночных цен.

Под эффективностью использования муниципальной собственности следует понимать степень соответствия направления использования данных объектов интересам муниципального образования, как сложную социальную систему.

Критериями эффективности могут выступать рациональность размещения разнообразных объектов с учетом специфики положения и уровня развития различных районов города и сочетание общегородских местных интересов природопользования с экологической безопасностью.

Эффективное управление и использование муниципальной собственности обуславливается следующим: во-первых, муниципальная собственность является основной составляющей муниципального хозяйства, в процессе формирования которого происходит воспроизводство объектов муниципальной собственности; во-вторых, объекты муниципальной собственности и муниципального хозяйства не тождественны, но имеют общую природу, обусловленную спецификой потребностей

муниципального образования, и заключающуюся в производстве и присвоении специфических общественных благ; в-третьих, особое значение в российской экономике, в целом, и в Ленинградской области, в частности, приобретает формирование и использование муниципальной собственности на землю; в-четвертых, наиболее существенными тенденциями, связанными с формированием и использованием производственной части муниципальной собственности, являются разработка системы управления объектами муниципальной собственности в условиях рынка.

Рассмотрение процессов управления муниципальной собственностью свидетельствует, что число объектов муниципальной собственности является значительным и при этом немалая её часть находится в ненадлежащем, зачастую малопригодном для эксплуатации состоянии. И это создаёт значительные трудности в использовании муниципального имущества. На капитальный ремонт требуются значительные средства, которые можно было бы направить на другие - также социально значимые - нужды, на развитие тех или иных отраслей городского хозяйства.

Основной целью управления муниципальной собственностью должно являться извлечение доходов, получение финансовых средств, участвующих в формировании доходной части бюджета, но анализ показал, что в большинстве муниципальных образований не разработан механизм изъятия части чистой прибыли муниципальных предприятий и требуется разработка этого документа.

Муниципальные предприятия, не приносящие прибыли должны быть приватизированы или преобразованы.

На основании оценки эффективного использования объектов муниципальной собственности можно проводить планирование вариантов использования объектов собственности, т.е. аренды, залога, приватизации, передачи в управление, внесения в качестве вклада в уставный капитал создаваемого обязательства. Общим основанием для проведения любого из перечисленных вариантов является определение реальной рыночной стоимости. Основным критерием отбора вариантов является максимальный доход от реализации того или иного варианта использования объекта муниципальной собственности.

Анализ Федерального закона №131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 08.03.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2003. - № 40. - ст. 3822. и практики деятельности органов местного самоуправления приводит к выводу о целесообразности принятия специального федерального закона, устанавливающего порядок учета муниципального имущества и особенности возникновения, осуществления и прекращения права муниципальной собственности. При этом было бы наивно полагать, что эффективность управления муниципальной собственностью и увеличение доходов от ее использования связаны лишь с наличием надлежащей нормативно-правовой базы. Также не менее важно обеспечить четким исполнением правовых установлений как органы местного

самоуправления, так и органы государственной власти, в том числе и в субъектах Федерации.

Совершенствование системы управления земельно-имущественным комплексом в городском муниципальном образовании с целью объединения решения задачи увеличения доходов местного бюджета от его использования, и осуществления эффективной, ориентированной на наиболее полное удовлетворение потребностей населения, градостроительной и пространственной политики, обусловленной, в первую очередь, практической реализацией документации территориального планирования позволит:

повысить доходную часть местных бюджетов за счет собственных, регулярных доходов от использования муниципальных земельно-имущественных комплексов; способствовать улучшению инвестиционного климата в муниципальном образовании и его социально-экономическому развитию, в целом, через создание эффективной системы управления муниципальным земельно-имущественным комплексом;

обеспечить наилучшее, с точки зрения удовлетворения потребностей населения, использование муниципальной недвижимости и земель в границах муниципального образования.

В рамках совершенствования управления землей и природными ресурсами необходимо разработать муниципальную Программу «Совершенствование управления муниципальной собственностью муниципального образования Выборгский район Ленинградской области» на 2017 - 2020 годы».

Целью Программы является совершенствование системы управления земельно-имущественным комплексом на территории муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области».

Достижение цели обеспечивается за счет решения задач:

развитие оборота земель на территории муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области»;

поддержание соответствующего уровня облика города Выборга, обеспечение благоустроенным жильем граждан, проживающих на территории муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области» в аварийном жилищном фонде;

оптимизация структуры муниципального имущества муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области» с целью сохранения в муниципальной собственности имущества, необходимого для исполнения полномочий органами местного самоуправления муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области»;

совершенствование учета и мониторинга муниципального имущества муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области» с использованием информационных систем;

обеспечение защиты информации, обрабатываемой и хранимой в информационных системах.

Реализация Программы должна обеспечить достижение следующих результатов:

создание развитой информационной инфраструктуры, позволяющей обеспечить актуальными сведениями о местоположении муниципального имущества и пространственной информацией по земельным участкам, расположенным на территории муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области»;

сохранение в муниципальной собственности муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области» имущества, необходимого для исполнения полномочий органами местного самоуправления муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области»;

обеспечение оперативности и качества принятия управленческих решений по распоряжению муниципальной собственностью муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области» за счет внедрения современных информационных технологий и повышения достоверности и полноты информации. Оценка эффективности реализации Программы осуществляется Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации Выборгского района Ленинградской области по следующей методике.

1. Эффективность реализации Программы оценивается как среднее арифметическое значение выполнения целевых индикаторов:

$$P = \text{SUM } P_i / n \quad (1)$$

где  $i$  - номер целевого индикатора,

$n$  - количество целевых индикаторов.

2. Выполнение  $i$ -го целевого индикатора  $P_i$  определяется как отношение фактического значения целевого индикатора ( $\Phi_i$ ) к плановому значению индикатора ( $\Pi_i$ ):

$$P_i = \Phi_i / \Pi_i * 100\% \quad (2)$$

3. Выполнение  $i$ -го фактического целевого индикатора  $\Phi_i$  определяется как разница значения целевого индикатора на конец периода ( $\Phi_{ki}$ ) и значения целевого индикатора на начало периода ( $\Phi_{ni}$ ):

$$\Phi_i = \Phi_{ki} - \Phi_{ni} \quad (3)$$

4. Выполнение  $i$ -го планового целевого индикатора  $\Pi_i$  определяется как разница значения целевого индикатора на конец периода ( $\Pi_{ki}$ ) и значения целевого индикатора на начало периода ( $\Pi_{ni}$ ):

$$\Pi_i = \Pi_{ki} - \Pi_{ni} \quad (4)$$

При этом если  $P \geq 100$ , то Программа является эффективной, а если  $P < 100$ , то Программа является неэффективной.

Реализация Программы будет способствовать:

выявлению имущества, необходимого в целях обеспечения предпосылок для экономического роста, а также формирования экономической основы деятельности органов местного самоуправления муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области» (с точки зрения обеспечения осуществления задач и полномочий органов местного самоуправления муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области»), и эффективному использованию данного имущества;

построению системы объединения (интеграции) информации о муниципальном имуществе и земельных участках в информационных системах для повышения достоверности пообъектного учета и снижения совокупных издержек их учета; созданию развитой информационной инфраструктуры, позволяющей обеспечить органы местного самоуправления актуальными сведениями о местоположении муниципального имущества и пространственной информацией по земельным участкам, расположенным на территории муниципального образования Выборгский район Ленинградской области».

Исходя из изложенного в данной главе, можно сформулировать вывод о том, что реализация полномочий органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью в условиях реформы местного самоуправления может быть обеспечена с использованием трех основных вариантов институционализации соответствующих структур: посредством создания специализированного органа местного самоуправления, посредством органа местного самоуправления общей компетенции с созданием в нем специализированного структурного подразделения и посредством органа местного самоуправления общей компетенции с передачей полномочий своему представителю по управлению муниципальной собственностью.

В рамках совершенствования управления землей и природными ресурсами необходимо разработать муниципальную Программу «Совершенствование управления муниципальной собственностью муниципального образования Выборгский район Ленинградской области» на 2017 - 2020 годы».

#### Заключение

Проведенное в дипломной работе исследование позволяет сделать вывод, что управление земельными ресурсами охватывает весь спектр общественных отношений - от социального до экономического, правового, экологического и других видов управления. Поэтому управление земельными ресурсами - сложно организованная система. Управление осуществляют многими методами и средствами.

Управление земельными и природными ресурсами - это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные и природные ресурсы. Основу системы управления земельными ресурсами составляют объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления. Объектом управления является весь земельный фонд Российской Федерации, ее субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.

Субъекты управления подразделяют на субъекты, осуществляющие государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства как субъекта земельных отношений и завершая конкретным юридическим лицом или гражданином.

Местное управление возложено на органы самоуправления, и оно может быть как

общим, так и специальным. Местное (муниципальное) управление предусматривают на территории муниципальных образований (административные районы, города и иные поселения, сельские округа) в пределах законодательных норм.

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Одна из важнейших составных частей механизма экономического регулирования земельных отношений - платность пользования землей: за земельные участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании, взимается земельный налог, а за арендуемые участки - арендная плата.

Систему органов управления и распоряжения муниципальным имуществом МО «Выборгский район Ленинградской области» составляют Совет депутатов, администрация Района, специально уполномоченный орган по управлению муниципальным имуществом - комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Района.

Уполномоченным органом по управлению и распоряжению земельными участками на территории муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области является администрация муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (далее - Комитет) осуществляет функции, связанные с приемом и рассмотрением заявлений от физических и юридических лиц, связанных с предоставлением земельных участков на определенном праве на территории муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

В сфере реализации органами местного самоуправления своих полномочий в сфере земельных и природноресурсных отношений имеется ряд существенных проблем, преодоление которых требует согласованных действий органов государственной власти и местного самоуправления.

В рамках совершенствования управления землей и природными ресурсами необходимо разработать муниципальную Программу «Совершенствование управления муниципальной собственностью муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области» на 2017 - 2020 годы».

Список литературы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014

№ 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. ст. 4398.

Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 21.07.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 50. ст. 5278.

Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ (принят ГД ФС РФ 17.07.1998) (ред. от 08.03.2015) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 31. - ст. 3823

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 29.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. ст. 2381.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.03.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - ст. 16.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

Налоговый кодекс Российской Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2015) // Собрание законодательства РФ. - 1998. № 31. - ст. 3824.

Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 08.03.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2003. - № 40. - ст. 3822.

Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 11. - ст. 1098.

О недрах Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 31.12.2014) // Собрание законодательства РФ. 1995. № 10. ст. 823.

Об управлении и распоряжении муниципальной собственностью: Решение Совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 27.01.2006 № 34 // Выборг. 03.02.2006. № 15.

Анисимов, А.П. Земельная функция современного государства: монография / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков. - М.: Новый индекс, 2012. 192 с.

Асплунд, К.С. Привлечение инвестиций, предприятий, жителей и туристов в города, коммуны, регионы и страны Европы / К.С. Асплунд. - СПб.: Стокгольмская школа экономики в Санкт-Петербурге. - 2011. С.44.

Богданова, А.В.. Постатейный научно-практический комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / А.В. Богданова, О.В. Гутарина, А.Н. Козырин, Д.Л. Комягин, Г.В. Савенко, А.А. Ялбулганов, С.В. Янкевич / под ред. А.А. Ялбулганова // СПС КонсультантПлюс. - 2015.

Борисов, А.Н. Комментарий к Федеральному закону "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (постатейный) / А.Н. Борисов. - М.: Деловой двор, 2010. 784 с.

Завьялов А.А. Земельные отношения в системе местного самоуправления / А.А.

Завьялов, Э. Маркварт. - М.: Статут, 2011. 256 с.

Земельное право России: учебник. - 2-е издание, переработанное. / под ред. А.П. Анисимова. - М.: Юрайт, 2011. - 414 с.

Крассов, О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография / О.И. Крассов. - М.: Норма, Инфра-М, 2014. 400 с.

Отчет о социально-экономическом развитии МО «Выборгский район Ленинградской области в 2014 году. - Выборг, 2015.

Соловьёв, А.А. Земельное право. Конспект лекций. / А.А. Соловьёв. - М.: А-Приор, 2010. - 144 с.

Тихомиров, М.Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ. 2-е изд., перераб. и доп. / М.Ю. Тихомиров. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. 62 с.

Тихомиров, М.Ю. Предоставление земельных участков гражданам: новые правила / М.Ю. Тихомиров. - М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. 63 с.

Статистические методы расчета устойчивости развития сельских территорий / В.В. Герасимова, В.Н. Титаев, А.В. Мендель, Н.П. Фадеева // Роль государственной статистики в оценке социально-экономического развития регионов: сб. материалов науч.-практ. конф. Саратов, 2013. С. 6.

Чернышева, Е.А. Стратегия социально-экономического развития малых городов / Е.А. Чернышева. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2013. - с. 72

Экологический энциклопедический словарь. М.: Изд. дом «Ноосфера», 2012. С. 232.

Ямпольская, О. И. Маркетинг территории / О.И. Ямпольская, Е.В. Перевалова. - СПб.: Нева. - 2013.- 528с.

Гейт, Н.А. Конституционно-правовые основы определения полномочий местного самоуправления в сфере земельных отношений / Н.А. Гейт // Муниципальная служба: правовые вопросы. - 2011. - N 1. - С. 11 - 16.

Липски, С.А. Правовой механизм государственного регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в современной России: особенности формирования, тенденции и перспективы / С.А. Липски // Право и экономика. - 2011. - N 12. - С. 18 - 24.

Мельникова, Н. В. Теоретическая характеристика основных методических аспектов проведения оценки компонентов природно-ресурсного потенциала региона / Н. В. Мельникова // Экономика природопользования и экология. - 2011. - № 5. - С. 106

Мустакимов, Ш.Р. О контрольных полномочиях органов местного самоуправления в сфере землепользования / Ш.Р. Мустакимов // Административное и муниципальное право. - 2010. - N 1. - С. 56 - 62.

Оболонкова, Е.В. Изъятие земельных участков для государственных (муниципальных) нужд / Е.В. Оболонкова // Законодательство и экономика. - 2014. - N 1. - С. 33 - 43.

Разина, Е.С. Муниципальные земельные торги: продажа земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков / Е.С. Разина // Государственная власть и местное самоуправление. - 2013. - N 6. - С. 25 - 28.

Савенко, Г.В. Правовой режим земельного участка: от идеальных конструкций к



практике / Г.В. Савенко // Право и экономика. - 2014. - N 1. - С. 72 - 79.

Умеренко, Ю.А. Правовое регулирование управления и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена: актуальные проблемы теории и практики / Ю.А. Умеренко // Современное право. - 2014. - N 2. - С. 63 - 71.

Харьков, В.Н. Актуальные вопросы конституционно-правового регулирования земельных отношений / В.Н. Харьков // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки: науч. изд. Тула: Изд-во ТулГУ, 2012. Ч. II, вып. 3. С. 148 - 153.

Хачиев, Г.Г. Организация предоставления органами местного самоуправления земельных участков для строительства / Г.Г. Хачиев // Правовые вопросы строительства. - 2012. - N 1. - С. 15 - 17.

Стасишина Р. А., Совершенствование стратегического планирования социально-экономического развития муниципального образования // Проблемы современной экономики, - 2010. - №2 (34). - С. 93-99.

Степанова А.А. Управление территориальным развитием муниципальных образований с позиции устойчивого развития // Публично-правовые исследования (электронный журнал). 2011. № 3-4. С. 1 - 24.

Хорев, А.И. Маркетинг территории / А.И. Хорев // Финансы. Экономика. Стратегия. - 2012. - № 9. - С. 31-34.

Чертков, А.Н. Территориальное развитие России и его планирование: поиск оптимального подхода / А.Н. Чертков // Законодательство и экономика. - 2013. - № 3. - С. 8 - 15..

Чикаренко, И.А. Оценка результативности управления устойчивым инновационным развитием территории / И.А. Чикаренко. // Рос. экон. интернет-журн. 2013. № 4. С.17-28.

Шевелева, Р.Н. К вопросу определения понятия «устойчивое развитие муниципального образования» / Р. Н. Шевелева // Актуальные вопросы экономических наук: материалы III междунар. науч. конф. (г. Уфа, июнь 2014 г.). -- Уфа: Лето, 2014. -- С. 160-162.

Приложение

Ставки по земельному налогу, действовавшие на территории Выборгского района в 2014 году

Земли сельскохозяйственного назначения, земли в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемые для сельскохозяйственного производства, %

Земли, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящийся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства, %

Земли, приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства, %

Прочие земельные участки (земельные участки, ограниченные в обороте, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд), %

Город Выборг

0.3

0.3

0.3

1.5 (0,3)

Высоцкое ГП

0.3

0.3

0.3

1.5\*

Светогорское ГП

0.3

0.3

0.17

1.5(0,3)

Рощинское ГП

0.3

0.3

0.3

1,5\*\* (0,3)

Каменногорское ГП

0.3

0.3

0.2

1.5 (0,3)

Советское ГП

0.3

0.3

0.2

1.5

Приморское ГП

0.3

0.3

0.3

1.5 (0,3)

Глебычевское СП

0.3

0.3

0.2

1.5 (0,3)

Гончаровское СП

0.3

0.3

0.2

1.5 (0,3)

Красносельское СП

0.2

0.3

0.3

1.5 (0,3)

Первомайское СП

0.3

0.3

0.3

1.5(0,3)

Полянское СП

0.3

0.3

0.3

1.5 (0,3)

Селезневское СП

0.3

0.3

0.2

1.5(0,3)