

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический
Кафедра экономической теории и государственного управления
Направление подготовки 38.03.04 – Государственное и муниципальное
управление

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой
_____ М.В. Зинченко
« _____ » _____ 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Управление земельными отношениями на муниципальном уровне (на примере администрации Благовещенского района Амурской области)

Исполнитель
студент группы 473 - зб _____ Д.И. Шабанова

Руководитель
доцент, к.э.н. _____ А.В. Плешивцев

Нормоконтроль
ст. преподаватель _____ Л.Н. Михайленко

Благовещенск 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический
Кафедра экономической теории и государственного управления

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой
_____ М.В. Зинченко
« ____ » _____ 201_ г.

З А Д А Н И Е

К бакалаврской работе студента _____ группы 473-зб
Шабановой Дарьи Игоревны

1. Тема бакалаврской работы _____ Управление земельными отношениями на муниципальном уровне (на примере администрации Благовещенского района Амурской области)
(утверждено приказом от _____ № _____)

2. Срок сдачи студентом законченной работы _____

3. Исходные данные к бакалаврской работе _____ Учебная литература, нормативно-правовые акты, статистические данные

4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих проработке вопросов):

1. Теоретические и правовые основы управления земельными отношениями

2. Анализ управления земельными отношениями Благовещенского района

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц графиков, схем, программных продуктов, иллюстрированного материала и т.п.) _____ Таблицы, рисунки

6. Консультанты по бакалаврской работе (с указанием относящихся к ним разделов)

7. Дата выдачи задания _____

Руководитель бакалаврской работы _____ Плешивцев Андрей Валентинович, доцент, к.э.н.
Фамилия, Имя, Отчество, ученая степень, ученое звание

Задание принял к исполнению (дата): _____
(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 69 с., 50 источников, 12 таблиц, 10 рисунков

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, МУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АДМИНИСТРАЦИЯ, БЛАГОВЕЩЕНСКИЙ РАЙОН

Цель работы на основе теоретического изучения и анализа практического управления земельными отношениями местного самоуправления, выявить проблемы и предложить варианты их решения.

Исходя из цели работы, были поставлены следующие задачи:

- изучить теоретические основы управления земельными отношениями на муниципальном уровне;
- рассмотреть нормативно-правовую базу по регулированию земельных отношений;
- рассмотреть деятельность администрации по земельным отношениям в Благовещенском районе Амурской области;
- выявить проблемы и предложить рекомендации по совершенствованию управления земельными отношениями в администрации Благовещенского района Амурской области.

Объект исследования – Управление земельными отношениями на муниципальном уровне

Предмет исследования – особенности управления земельными отношениями на муниципальном уровне на примере администрации Благовещенского района Амурской области.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1 Теоретические и правовые основы управления земельными отношениями	5
1.1 Сущность управления земельными отношениями	5
1.2 Нормативно-правовая база регулирующая земельные отношения	14
1.3 Проблемы правоприменительной практики управления земельными отношениями в РФ	18
2 Анализ управления земельными отношениями в Благовещенском районе	25
2.1 Характеристика администрации Благовещенского района	25
2.2 Анализ деятельности Администрации по управлению земельным отношениям в Благовещенском районе	32
2.3 Основные пути совершенствования управления земельными отношениями Благовещенского района Амурской области	50
Заключение	63
Библиографический список	65

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях наиболее актуальным является вопрос сохранения, а так же рационального использования и управления земельными ресурсами как на общегосударственном, так и на местном уровнях. Поэтому для обеспечения эффективного процесса управления земельными ресурсами необходимо функционирование четко отлаженных механизмов взаимоотношений между территориальными органами земельных ресурсов, местными государственными администрациями и органами местного самоуправления в вопросах предоставления административных услуг в сфере земельных отношений.

Проблема управления земельным фондом страны, ее регионов и населенных пунктов в последние годы уделяется все больше внимания. Экономические преобразования в России во многом определили роль и значение управления земельными отношениями и земельными ресурсами. Это связано с тем, что земля, помимо ее традиционных свойств (средство производства, территориальный базис, природное тело и др.), стала объектом правоотношений и объектом недвижимости. Поэтому появились новые принципы и методы управления земельными ресурсами, которые позволяют увеличить налогооблагаемую базу и сбор бюджетных доходов, привлечь инвестиции в развитие муниципальных образований и регионов, создать эффективную систему обеспечения прав и гарантий для субъектов земельных отношений

В бакалаврской работе обоснована необходимость совершенствования системы управления в сфере земельных отношений на местном уровне.

Анализ последних исследований и публикаций. Теоретико-методологические и методические аспекты управления земельными отношениями исследовали ученые, среди которых И. Быстряков, Б. Данилишин, С. Дорогунцов, Ю. Дехтяренко, О. Драпиковский, И. Иванова, П. Саблук, С. Ткачук, А. Третьяк, М. Хвесик, В. Цемко, П. Шевченко, В. Юрчишин и др.

В то же время, существенные аспекты данной проблемы, а именно предоставление качественных административных услуг в сфере земельных отношений, остаются еще не разработанными, что вызывает споры и дискуссии.

Цель работы на основе теоретического изучения и анализа практического управления земельными отношениями местного самоуправления, выявить проблемы и предложить варианты их решения.

Исходя из цели работы, были поставлены следующие задачи:

- изучить теоретические основы управления земельными отношениями
- рассмотреть нормативно-правовую базу по регулированию земельных отношений;
- рассмотреть деятельность Администрации по земельным отношениям в Благовещенском районе;
- выявить проблемы и предложить рекомендации по совершенствованию управления земельными отношениями Благовещенского района Амурской области

Объект исследования – Управление земельными отношениями на муниципальном уровне

Предмет исследования – особенности управления земельными отношениями в администрации Благовещенского района

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ

1.1 Сущность управления земельными отношениями

Россия имеет большие площади земельных угодий, но эффективность их использования остается крайне низкой, и изменить сложившуюся ситуацию, без разработки адекватной современным условиям системы управления земельными ресурсами невозможно. Управление земельными ресурсами – явление многогранное, и его необходимо рассматривать с различных позиций. Наиболее важным вопросом является формирование методологии и методических основ регулирования земельных отношений, отражающих социально-экономические и экологические интересы, которые возникают в процессе использования земельных ресурсов.

Земельные отношения и земельная собственность страны всегда были определяющими факторами ее социально-экономического развития. Россия находится на этапе трансформации социальных и хозяйственных отношений, характерным признаком которого является резкое снижение роли государства в регулировании экономических процессов, ослабление как внутренних, так и межгосударственных экономических связей, вследствие чего происходит опасное возрастание асимметрии территориального развития и нарушение целостности экономического пространства. Земельные отношения существуют в единой системе социально-экономических отношений, они не отделены от других сфер экономики.¹ Взаимодействие с этими сферами в рамках единого экономического пространства, фрагменты которого в результате приватизации земли является в значительной мере рыночным, то есть с отношениями, формами, институтами других блоков общественного производства, оказывает земельным отношениям неадекватного характера, а именно землепользования становится незащищенным от недостатков частной собственности, рынка и

¹ Булгаков, В.В. Государственное регулирование земельных отношений // Современные тенденции развития науки и технологии. – 2016. – № 2. – С. 56.

конкуренции.

Конкретные закономерности динамики земельных отношений отражаются в базовых общеисторических социально-экономических процессах. Они активно влияют на их ход, производительность и последствия. Это обусловлено тем, что земельные ресурсы включены практически во все сферы экономического развития. Так, на стадии собственно производства жизненных средств и ресурсов (включая потребительские товары и услуги, средства производства и рабочую силу) земля входит в затратной составляющей, определяя через свои ценовые параметры величину общественно необходимых и индивидуальных затрат.

Изъятие ренты через земельное налогообложение включает земельный фактор в сферу распределения, а территориально-географические свойства и параметры земельного пространства влияют на направления, интенсивность и скорость движения совокупного общественного продукта².

Объективный анализ современного состояния, места, роли и характера земельных отношений на формирование социально-экономического пространства страны дает основания утверждать, что территориально-земельные ресурсы является не периферийным, а центральным, базовым объектом общественных отношений, регулятором всей совокупности общественных связей и зависимостей, включая не только экономическую, но и социально-демографическую, политическую, экологическую, другие сферы и составляющие общественного воспроизводства.

Методологически упрощенное восприятие земельных отношений, недооценка места и роли земельных ресурсов в формировании базовых категорий социально-экономического пространства стали причиной того, что они были фактически исключены из экономической жизни общества. Теоретические дисциплины – экономика землевладения и экономика землепользования (как теоретико-методологическая база) – по разным причинам оказались выхолощенными, а выбор адаптированной к колебаниям

² Кустова, С.Б. Управление земельными ресурсами региона на примере Магаданской области // Вектор экономики. – 2017. – № 11. - С. 30.

потребительского рынка стратегии и тактики хозяйственной деятельности оставался вне поля зрения ученых и специалистов³. Это происходило потому, что прямого контакта между производителями товаров и услуг и их потребителями не существовало, а потребительский спрос формировался государственным аппаратом управления и транслировался субъектам хозяйствования в виде различных плановых показателей, нормативов, инвестиционных проектов и т. д.

Устойчивое управление землепользованием – это управление общественными отношениями относительно земель методами и механизмами, которое поддерживает их биоразнообразие, продуктивность, восстановительные свойства и потенциал исполнения сегодня и в будущем соответствующих экологических, экономических и социальных функций на местном, национальном и глобальном уровнях.

Формированию стратегической модели управления земельными ресурсами в рыночных условиях хозяйствования в рамках пространственного социально-экономического развития России должен предшествовать анализ перспектив и потенциальных опасностей в экономической, экологической и социальной сферах общественных отношений, касающихся земель. Информативным для такого исследования считаем инструментарий SWOT-анализа.

Кроме того, стоит отметить, что имеющаяся слабая координация между государственными органами управления земельными ресурсами и другими субъектами управления обуславливает разрывы как вертикального, так и горизонтального потока информации, а следовательно, и неэффективность управленческих решений, что требует урегулирования.

Главными причинами отсутствия тесного сотрудничества и координации является, в частности: наличие различных краткосрочных приоритетов, социальные проблемы, недостаточное финансовое обеспечение, отсутствие надлежащих информационных технологий и недостатки национальной

³ Махотлова, М.Ш. Земельные отношения и землеустройство в современной России // Московский экономический журнал. – 2016. – № 1. – С. 15.

инфраструктуры пространственных данных, неопределенность ответственности за координацию и тому подобное.⁴ Процесс совершенствования земельных отношений в России требует научного обоснования механизма их развития, что предполагает определение и конкретизацию набора инструментов и методов осуществления мероприятий направленных на рациональное землепользование и охрану природно-ресурсной сферы. Разработка данного механизма является первоочередной задачей и основой дальнейших действий в направлении сохранения и воспроизводства земельных ресурсов России.

Земельные отношения являются важнейшим фактором, обеспечивающим благосостояние общества, а земельные участки, как объект этих отношений, составляют основу национального богатства, источник экономического роста страны. Обладая совокупностью природных и экономических свойств, земля требует отдельной, отличающейся от других, системы управления.

Формирование и развитие системы управления земельными отношениями предполагает использование объективных экономических законов, определяющих специфику земельных отношений на отдельных этапах общественного развития.

К общим законам управления, по мнению К.Х. Ибрагимова⁵ относятся: закон единства и целостности системы управления земельными ресурсами (предполагает обеспечение организационного и функционального единства всех звеньев и элементов управления), закон гибкости системы управления земельными ресурсами и относительной свободы ее отдельных элементов (предполагает адаптивность системы управления к изменениям среды функционирования и гибкость ее функциональной структуры), закон обеспечения требуемого разнообразия систем управления земельными отношениями (многообразие условий хозяйствования обуславливает

⁴ Чмыхало, Е.Ю. О некоторых проблемах формирования земельного законодательства // Право, законодательство и личность. – 2016. – № 1. – С. 160-166.

⁵ Бухтояров Н. И., Недикова Е.В. Современное управление сельскохозяйственным природопользованием региона на основе формирования экологически устойчивых агроландшафтов // Регион: системы, экономика, управление. 2016. № 4. С. 73-78.

дифференциацию систем управления с учетом действующих правовых режимов земель), закон структурного и функционального соответствия управляющей и управляемой подсистемы (управляющие и управляемые подсистемы должны иметь подобные организационные и функциональные структуры, функционирующие в рамках единых целей и приоритетов развития).

Вовлечение земли в процесс общественного производства порождает возникновение земельных отношений, которые также являются объектом управления.

Земельные отношения представляют собой систему общественных отношений возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками и управления землей как фактором производства.

К субъектам земельных отношений относятся государство и его субъекты, муниципальные образования, юридические и физические лица.

В качестве объектов этих отношений рассматриваются земельные участки и права на них.

Земельные отношения, как считает А.А. Туровский⁶, необходимо рассматривать как фундаментальную социально-экономическую категорию, как специфическую форму проявления и реализации экономических интересов, связанную с возникновением общественно значимых взаимосвязей между их субъектами.

При этом сущность земельных отношений проявляется в сферах собственности на землю и ее производственного использования, функционирования рынка земли и ее ценообразования, возникновения, присвоения и перераспределения доходов, полученных в форме земельной ренты, государственного и хозяйственного управления землей как фактора производства и др.

Формирование и развитие системы земельных отношений происходит в процессе деятельности экономических агентов субъектов в контексте владения,

⁶ Махотлова, М.Ш. Земельные отношения и землеустройство в современной России // Московский экономический журнал. – 2016. – № 1. – С. 15.

пользования и распоряжения землями. Земельные отношения связаны с реализацией глубинных, сущностных интересов всех субъектов этих отношений. Следует признать, что данные интересы являются разнонаправленными, неоднородными, а в ряде случаев имеют даже антагонистический характер. Ряд исследователей для усиления внимания на особом статусе земельных отношений считают необходимым вести речь об управлении земельными отношениями, цель которого заключается в обеспечении адекватности формирующейся системы земельных отношений действию объективных экономических законов и законов общественного развития.

Специальные механизмы регулирования земельных отношений интегрируют в себе совокупность элементов, реализующих такие функции как: экономическое регулирование и формирование системы мотиваций землевладельцев и землепользователей; обоснование оптимальных параметров развития объектов управления; генерации управленческих воздействий и поддержания процессов самоорганизации управляемых подсистем; законодательного, нормативного, финансового, технологического, кадрового и информационного обеспечения. Механизм регулирования земельных отношений, как правило, трактуется как система организационных и экономических воздействий на совокупность субъектов и объектов земельных отношений на основе использования множества разнообразных методов и инструментов, позволяющих обеспечить достижение стратегических и тактических целей управления и минимизировать возникающие противоречия⁷.

Для организации эффективной системы управления земельно-ресурсным потенциалом необходимо найти ту невидимую грань, которая позволит отделить деятельность государственных структур, обеспечивающих распределение, эксплуатацию и охрану земли, от воздействия на эти процессы рыночных механизмов.

⁷ Скворцов, М.И. Роль законодательства в регулировании земельных отношений в РФ // Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия: сб. ст. по материалам XI междунар. науч.-практ. конф. — М.: Изд. «МЦНО», 2018, № 9 (11). — С. 70-74.

Годы проведения земельной реформы показали, что государственными органами во многом были ослаблены функции управления землепользованием, снизилась эффективность управления землями сельхозназначения. В подавляющем большинстве случаев арендаторы, реже собственники, не соблюдают требования современных технологий возделывания культур, обработки почвы, ведения севооборотов, не несут ответственности за состояние почвенного плодородия, не осуществляют мероприятия по воспроизводству почвенного слоя.

В сложившейся практике многие сельхозтоваропроизводители ведут истощающую эксплуатацию наиболее ценных сельскохозяйственных угодий (окультуренной пашни) и сенокосов коренного улучшения, то есть земельных угодий, характеризующихся лучшими агрохимическими параметрами. Кроме этого сельскохозяйственные угодья необоснованно изымаются для целей наиболее выгодных в коммерческом плане, но не связанных с сельхозпроизводством, а именно под строительство жилья, в интересах промышленности, транспорта и др.

Для обеспечения эффективной системы управления необходима четко разработанная политика развития земельных отношений, включающая систему мер, направленных на обеспечение прозрачности функционирования всех органов управления. Этому должна способствовать соответствующая на всех ступенях иерархии нормативно-правовая база.

Управление земельными отношениями необходимо строить на равенстве и справедливом отношении ко всем участникам, учитывая местные исторические, национальные и религиозные особенности землепользования.⁸

Систему управления земельными ресурсами в муниципальном образовании представляют организации различных ведомств и уровней подчиненности. Однако между ними наблюдается несогласованность действий

⁸Корнева Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия // Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук – СПб.-Пушкин. – 2017. – С. 26.

и дублирование функций, что приводит к многочисленным конфликтам интересов.⁹

В арсенале исполнительных органов присутствуют различные методы, позволяющие осуществлять менеджмент землепользованием.

Применительно к проблеме земельных отношений метод управления земельными ресурсами определяют как особый способ воздействия на участников земельно-имущественных отношений, посредством которого достигаются приемлемые параметры состояния и использования земель как важнейшего фактора социально-экономического развития страны (региона).¹⁰

При этом затрагиваются различные стороны общественных отношений, включая социально-экономические, юридические, экологические.

К основным методам управления относятся административный, организационно-правовой и экономический.

Администрирование осуществляют исполнительные органы власти путем непосредственного выполнения своих функций, направленных на предоставление, изъятие, перераспределение земель. Решения, принимаемые ими о выдаче разрешений, лицензий на использование земельных участков должны способствовать рациональному землепользованию.

Суть организационно-правового метода заключается в том, чтобы в процессе менеджмента решения, принимаемые субъектами земельных отношений, соответствовали существующему законодательству. Это может быть достигнуто в результате проведения мониторинга состояния земель, осуществления эффективного функционирования государственного земельного кадастра, ограничения действий собственников или землепользователей, которые противоречат земельному законодательству. Мониторинг предписывает следить за состоянием, позволяет выявить нарушения безопасной эксплуатации и обоснованность использования земель по установленному назначению.

⁹Кустова С.Б. Управление земельными ресурсами региона на примере Магаданской области // Вектор экономики. – 2017. – № 11. С. 30.

¹⁰Свитин В.А. Система методов управления земельными ресурсами: рекомендации / – Минск-Горки: Белорусская гос. сельхоз. акад., 2016. – С. 25.

В ходе его проведения осуществляется учет состояния плодородия почв, выявляются количественные характеристики изменения площадей земель и земельных участков, видов сельскохозяйственных угодий. Любые действия по проведению менеджмента земельных ресурсов должны базироваться на достоверной информации.

Для обладания актуальными сведениями в целях осуществления эффективной земельной политики необходим четко налаженный кадастровый учет земель.

Однако, пока обязанность уточнения границ, постановки и снятия с учета земельных участков возложена на правообладателя, добиться стопроцентной надежности информации будет непросто.

Очень часто внесение или изменение в государственный кадастр недвижимости сведений о земельных участках осуществляется несвоевременно, особенно это касается сельхозпроизводителей, прекращающих свою деятельность, что не позволяет представить реальную картину о землепользовании в регионе.

После перехода к рыночной экономике акцент в государственном управлении земельными ресурсами стали делать на экономическом методе, не исключая при этом два вышеназванных метода¹¹.

Его сущность состоит в соблюдении экономических интересов всех заинтересованных субъектов земельных отношений путем использования земельной ренты как основы системы экономических регуляторов.

Используя экономические методы необходимо учитывать региональные условия, чтобы сельхозтоваропроизводители имели возможность скорее адаптироваться к создаваемым экономическим условиям.

Так, земельные платежи необходимо устанавливать в зависимости от качества земель, их местоположения, вида использования и состава угодий; при формировании земельного рынка учитывать факторы и тенденции, влияющие на

¹¹ Белова, С.А. Методы управления земельными ресурсами и механизмы их реализации // Новая наука: Теоретический и практический взгляд. - 2019. - №5-1. - С. 23-26.

процессы ценообразования земли.¹²

Важнейшим экономическим методом регулирования земельных отношений является платность использования земли. Законодательством РФ предусмотрены две формы платы за землю: земельный налог и арендная плата. Земельный налог регулируется налоговым кодексом РФ, но его конкретные нормативы для регионов устанавливаются правовыми актами исполнительных органов муниципальных образований.

С одной стороны, он должен способствовать рациональному использованию земли, а с другой – он служит одним из источников пополнения местных бюджетов, куда зачисляется в полном объеме.

Использование экономического метода предполагает создание системы экономических регуляторов, к которым кроме земельного налога и арендной платы относятся плата за приобретение в собственность земельных участков и прав аренды на них, рыночная и залоговая цена земли, компенсационные платежи при изъятии земель для государственных нужд, штрафы за нецелевое использование, компенсационные выплаты за проведение культуртехнических мероприятий по восстановлению земель.

Обозначенные регуляторы должны быть взаимосвязаны между собой, последовательно приводиться в действие органами исполнительной власти с целью обеспечения рационального, эффективного использования земель.

1.2 Нормативно-правовая база регулирующая земельные отношения

На сегодняшний день в нашей стране принято огромное количество нормативно-правовых актов в области земельно-имущественного комплекса.

Последнее десятилетие активно ведутся поиски наиболее оптимальных вариантов развития национальной экономики, промышленности и не менее важной сферы – земельных отношений.

Нормативно-правовую базу, регулирующую земельные отношения, можно

¹²Кочанов М.А., Давыдова Я.Е. Концептуальные основы совершенствования государственного управления земельными ресурсами // Агропродовольственная политика России. – 2019. – № 9. – С. 33-36.

разделить на три группы¹³: федерального значения, регионального значения и муниципального значения (рисунок 1).

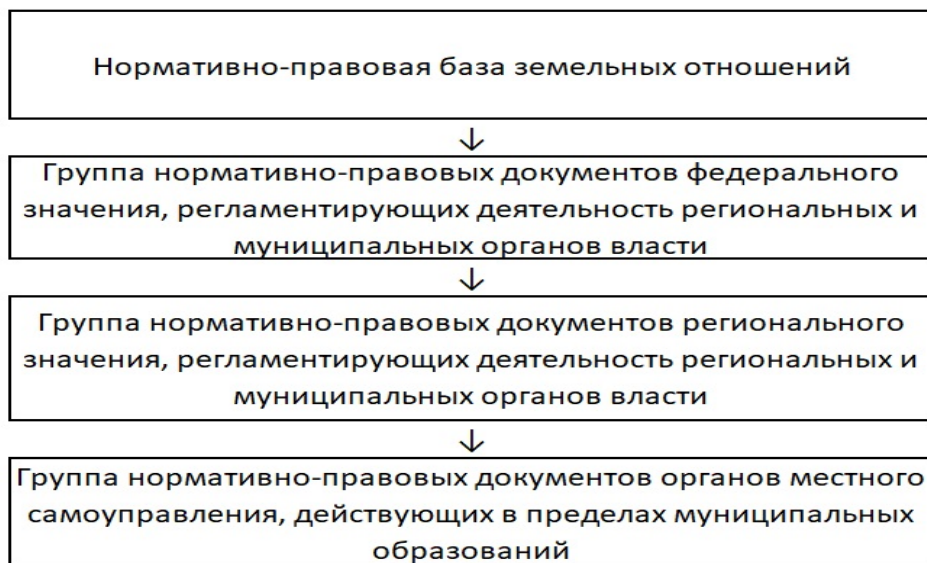


Рисунок 1 - Нормативно-правовая база, регулирующая земельные отношения в РФ

К первой группе относятся: Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ (часть первая), Градостроительный кодекс РФ, Федеральные законы, постановления Правительства РФ, приказы Министерства экономического развития РФ, ряд законодательных актов Росреестра, поддерживающих правовое обеспечение управления земельными ресурсами РФ.

Ко второй группе законодательных актов земельных отношений относят документы, разработанные и принятые региональными властями, которые не противоречат земельному кодексу и прочим федеральным законам в области земельных правоотношений.

Третья группа представлена нормативно-правовыми документами органов местного самоуправления, действующих в пределах муниципальных образований.

Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает земельные

¹³ Махотлова, М.Ш. Земельные отношения и землеустройство в современной России // Московский экономический журнал. – 2016. – № 1. – С. 15.

участки, как объект гражданских прав, и включает в понятие недвижимых вещей (имущества)¹⁴. При этом к таким вещам законодатель относит всё, что прочно связано с землёй (здания, сооружения, объекты незавершённого строительства, воздушные и морские суда, космические объекты и т.п.).

Все земельные участки в совокупности составляют земельный фонд РФ и характеризуются огромными природными территориями.¹⁵ При этом зачастую большая часть таких территорий не разграничена между федеральными, региональными и местными властями (особенно в азиатской части России), поэтому часто возникает проблема подконтрольности территории. Эту проблему поможет решить публичная кадастровая карта, в которой важно отметить подконтрольность всей территории РФ.

В целом, земельное законодательство, несмотря на активные изменения в последнее десятилетие, требует систематического совершенствования с учетом специфики земельных отношений в России.

На основании исследования в области земельного законодательства были выявлены следующие моменты. Во-первых, имеется проблема систематизации правовых норм, когда параллельно существующие законы дублируют друг друга, но с некоторой корректировкой (законы субъектов РФ и федеральные законы). Для решения данной проблемы предлагается устранить из нормативно-правовых актов повторяющиеся формулировки (в том числе и смысловые) и создать единую электронную базу документов, регулиующую земельные отношения. Это приведет к тому, что при изменении норм земельного законодательства, время на изучение огромного массива законодательных актов будет уходить гораздо меньше. Кроме того, в законах субъектов РФ пробелы федерального законодательства не всегда восполняются корректно с точки зрения земельного права.

¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – ст. 130.

¹⁵ Скворцов, М.И. Роль законодательства в регулировании земельных отношений в РФ // Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия: сб. ст. по материалам XI междунар. науч.-практ. конф. — М.: Изд. «МЦНО», 2018, № 9 (11). — С. 70-74.

Следует отметить также невозможность применения законов в силу отсутствия нормативов, обеспечивающих выполнение этих законов (например, для оценки состояния объекта, влияющего на состояние здоровья человека и окружающую среду, до сих пор не установлены нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ). Попытки установить нормативы единые для всех регионов не увенчались успехом. Поэтому важно учитывать особенности каждой территории, что сделать можно только на уровне субъекта или муниципального образования. При этом важен федеральный и социальный контроль за органами, устанавливающими такие нормативы. Иначе, местные или региональные органы власти могут такие критерии устанавливать в интересах соответствующего уровня властей.

Периодические попытки изменить принципы и содержание земельно-правового регулирования – один из факторов, влияющих на законодательное регулирование земельных отношений. Это обстоятельство не может не влиять на стабильность земельного правопорядка. Нестабильность законодательства оказывается причиной нестабильности земельных общественных отношений, что может негативно сказаться на социально-экономической ситуации в государстве в целом. С тем чтобы земельное законодательство было действенным, эффективным регулятором общественных отношений по поводу земли, совершенствование законодательства должно быть основано на внимательном изучении состояния земельных общественных отношений и детально разработано. Также важно учитывать и зарубежный опыт регулирования земельных отношений¹⁶.

Реформирование правового регулирования земельных отношений, следовательно, не может быть самоцелью или отвечать интересам только определенных социальных кругов. Поэтому на уровне субъектов РФ и муниципалитетов важен общественный контроль за соблюдением требований законодательства.

¹⁶ Барсукова, Г.Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. - 2017. - №125. - С. 408.

1.3 Проблемы правоприменительной практики управления земельными отношениями в РФ

Обеспечение устойчивого развития базируется на сбалансированных и гармоничных отношениях между социальными нуждами, экономической деятельностью и состоянием окружающей среды. Решения существующих проблем землепользования в России и предупреждение негативных последствий, воспроизведение потенциальной продуктивности земельных ресурсов возможно путем создания благоприятной институционально-правовой и финансово-экономической среды.

Совершенствование земельных отношений в России требует научного обоснования механизма их развития, что предполагает определение и конкретизацию совокупности инструментов и методов регулирования общественных отношений относительно сбалансированного землепользования и охраны окружающей среды.

Организация устойчивого землепользования в России должно основываться на использовании административно-правового, финансово-экономического, организационного и социально-психологического механизмов¹⁷.

Первый включает нормативно-правовые, институциональные, административно-контрольные и разрешительные инструменты. Организационный механизм предусматривает комплекс землеустроительных, планировочных инструментов институционализации структуры управления. Роль финансово-экономического механизма заключается в использовании инструментов экономического стимулирования и экономического обеспечения, рыночных, кредитно-ипотечных, фискально-бюджетных и инновационных инструментов.

Инструменты социально-психологического механизма развития земельных отношений относятся к морально-этическому влиянию, убеждению и

¹⁷ Чмыхало, Е.Ю. О некоторых проблемах формирования земельного законодательства // Право, законодательство и личность. – 2016. – № 1. – С. 165.

научному обеспечению инновационного развития земельных отношений.

Основные направления муниципального управления земельными отношениями основываются на вопросах местного значения, закреплённых в ФЗ-131, и могут быть объединены в следующие группы:

- 1) налоговая политика;
- 2) территориальное планирование;
- 3) предоставление земельных участков;
- 4) изъятие земельных участков для муниципальных нужд.

Рассмотрим эти направления и связанные с ними проблемы. Налоговая политика применительно к земельным отношениям связана с утверждением ставки земельного налога и согласовании оценки кадастровой стоимости. Налоговые ставки по земельному налогу определяются представительными органами местного самоуправления в пределах, установленных Налоговым кодексом (кроме городов федерального значения).

Налоговый кодекс определяет объекты налогообложения по земельному налогу и налоговые льготы, которые могут быть дополнены муниципальными образованиями. Бюджетная политика муниципальных образований (кроме городов федерального значения) должна включать принципы установки налоговой ставки с учетом экономического развития, потребностей бюджета и социальной обстановки на территории муниципального образования. Повышение земельного налога приводит к жалобам со стороны населения, а также к попыткам сократить его через льготы.

Проблема недостаточного сбора платежей по имущественным налогам была обозначена ещё в 2016 году в докладе председателя Всероссийского совета местного самоуправления В.С. Тимченко¹⁸: «С целью увеличения поступлений в местные бюджеты необходимо принятие нормативных актов, устанавливающих обязанность для граждан осуществлять регистрацию находящихся в их фактическом владении и пользовании объектов недвижимости и земельных

¹⁸ Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2016 году – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2018. – С. 136.

участков, а также ставить их на учет в налоговых органах и, соответственно, ответственность граждан за несвоевременную регистрацию объектов налогообложения».

С другой стороны, наличие земельных участков в частной собственности для местного самоуправления может быть преградой при территориальном планировании. Возможность продажи земельных участков под строительство новым застройщикам может быть для муниципального бюджета привлекательней на короткий период времени, здесь также может играть роль коррупционная составляющая, а интересы уже существующих владельцев земельных участков не будут учитываться.

Поэтому со стороны некоторых представителей садоводческих организаций высказывались претензии о сложности приватизации земельных участков, отказах со стороны органов местного самоуправления в признании выданных в советское время документах на землю.

Здесь имеет смысл варьировать земельный налог, пользуясь правом муниципального образования устанавливать дополнительные налоговые льготы, снижать ставку для объектов индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства небольшой кадастровой стоимости, чтобы поддержать граждан в регистрации прав на землю, а также приблизить их к жителям многоквартирных домов, чьи земельные участки освобождены от земельного налога по федеральному законодательству. Также фактором повышения собираемости налогов является кадастровая стоимость земельных участков, которая является основой налогообложения.

Территориальное планирование для муниципальных образований на территории населённых пунктов (городских и сельских поселений, городского округа) включает утверждение генеральных планов поселения (городского округа), правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения (городского округа), документации по планировке территории.

Генеральный план населенного пункта в первую очередь определяет его границы, что важно при разграничении земельных ресурсов по категориям, определения целевого назначения земель населенных пунктов¹⁹. Именно земли населённых пунктов предназначены для застройки, в границах населённых пунктов граждане могут иметь место жительства, и на населенные пункты распространяются обязательства местного самоуправления по благоустройству территории, освещении, установке табличек с названиями улиц, сбору бытового мусора и т.д.

Генеральный план содержит информацию о функциональных зонах на территории населенного пункта и карту размещения объектов местного значения. Функциональные зоны позволяют определить типы рекомендуемой застройки в соответствии с нуждами муниципального образования. Для муниципальных образований может быть актуально соотношение зон малоэтажной и многоэтажной застройки, соотношение жилой и многофункциональной зон. Особое значение имеют зоны особо охраняемых природных территорий и объектов культурного наследия, для которого предусматривается особый режим охраны. С помощью функциональных зон можно влиять на привлекательность территории муниципального образования для различных видов деятельности и косвенно на собираемость налогов и сборов.

Проблемы предоставления земельных участков можно разделить на проблемы передачи в собственность земельных участков, которые уже находятся во владении или пользовании у частных лиц, и на проблемы предоставления новых земельных участков. В первом случае, как уже упоминалось выше, приватизация земельных участков может затягиваться как со стороны граждан, которые не видят в этом для себя достаточной выгоды, но опасаются высоких налогов. Так и со стороны муниципалитетов на землю, занимаемую

¹⁹ Огнивцев, С.Б. Методология управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации // Вопросы экономики и права. - 2016. - №97. - С. 74.

землепользователями, могут возникнуть иные планы по использованию.

Возникает вопрос о защищенности прав землевладельцев, землепользователей и арендаторов при изъятии земель для муниципальных нужд. Предоставление новых земельных участков должно осуществляться через конкурс или аукцион. При этом проблемой может быть коррупционная составляющая, которая возникает при сокрытии информации о свободных земельных участках и проведении торгов по их реализации. Опубликование публичной кадастровой карты и информации о свободных земельных участках на территории муниципального образования сокращает коррупционные риски и способствует справедливому распределению земельных ресурсов по рыночным принципам, способствующим пополнению бюджета муниципального образования, и не кармана коррупционера.

Внесенные Федеральным законом от 31.12.2018 N 499-ФЗ с 1 апреля 2019 года коррективы в процесс изъятия земельных участков для муниципальных нужд возлагают на органы местного самоуправления обязанность выявить собственников земельных участков, подлежащих изъятию.

Закон направлен на проблему отсутствия регистрации прав на землю, предоставляет возможность объявлять муниципальной собственностью земельные участки, чей собственник не был выявлен.

С одной стороны, данное нововведение стимулирует регистрировать частную собственность в установленном порядке для большей защищенности прав. В свою очередь большой охват приватизации земельных участков должен способствовать и собираемости земельного налога. Но при этом собственники земельных участков не получают помощи в регистрации своих прав, и эта процедура может составить для них трудность в связи с необходимостью собирать документы, с большими затратами времени, с затратами на кадастровый учет. Поэтому для защиты прав собственников логично было бы дополнить процедуру изъятия оказанием организационной помощи со стороны муниципальных органов для своевременного оформления имеющихся прав собственности. Упрощение порядка изъятия вызывает беспокойство по

сокращению сроков извещения правообладателей с года до трёх месяцев, что ухудшает права в первую очередь физических лиц, как отмечает председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ Г. П. Хованская.

Упрощение порядка изъятия земельных участков для муниципальных нужд требует более внимательного отношения общественности к территориальному планированию, так как именно в этих документах должны содержаться перспективы развития объектов, строительство и реконструкция которых может привести к изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Для предотвращения социальных конфликтов органы местного самоуправления должны быть заинтересованы в участии общественности в публичных слушаниях по вопросам территориального планирования, широкому оповещению граждан о возможных планах строительства²⁰. Также заранее обсуждаемая информация позволит избежать злоупотреблений и рейдерства, которое может быть связано с лоббированием интересов отдельных коммерческих организаций, заинтересованных в строительстве.

В заключении необходимо отметить, что направлениями повышения эффективности управления земельными отношениями в муниципальном образовании являются: долгосрочная налоговая политика и поддержка регистрации частной собственности; рациональная политика функционального зонирования территории; создание заинтересованности у общественности для участия в публичных слушаниях.

Таким образом, для достижения устойчивого использования, охраны и воспроизводства потенциала земель нужно улучшить систему распределения полномочий государственных органов управления, поиска путей сочетания взаимодействий власти и бизнеса в новейших условиях хозяйствования.

Приоритетными направлениями государственной политики по

²⁰ Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений, - М.: Колос, 2016. – С. 116.

управлению земельными отношениями являются, в частности: планирование землепользования, формирования и функционирования действенных кадастров и реестров земель, распределение управленческих полномочий, межведомственная координация и государственно-частное партнерство. Формирование стратегии управления землепользованием должно происходить согласно принципам и критериев устойчивого развития с целью сбалансированного использования, воспроизводства и охраны потенциала земельных ресурсов для достижения паритета экологических, экономических и социальных аспектов.

2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ В БЛАГОВЕЩЕНСКОМ РАЙОНЕ

2.1 Характеристика администрации Благовещенского района

Благовещенский район расположен в центральной части Амурской области возле г. Благовещенска. Эта местность является зоной перехода от лесостепи к степи. Имеет равнинный, пересеченный оврагами и балками рельеф. По району протекают 2 реки : Амур и Зея.

В район входят 27 населенных пунктов:

Население – 26835 чел.

Общая площадь района – 3,1 тыс. км.²

Всего земель в административных границах Благовещенского района числится 305961 гектар из них:

- земли сельскохозяйственного назначения – 174841 га (57 %);
- земли поселений — 13524 га (4 %);
- земли промышленности, транспорта - 20402 га (6 %);
- земли особо охраняемых территорий - 107 га (1 %);
- земли лесного фонда — 73542 га (24 %);
- земли запаса — 23545 га (8 %).

Выгодное географическое положение, природные и трудовые ресурсы, развитая инфраструктура и наличие путей привлекают к нам внимание инвесторов. Предприятия района имели прямые инвестиции из 3 стран мира, из которых наиболее значительные объемы прямых иностранных инвестиций вложены нерезидентами Кипра, КНР, Японии.

Благовещенский район является одним из ведущих сельскохозяйственных районов Амурской области.

Район традиционно держит марку аграрного лидера области, занимая ведущие места по итогам уборки и урожайности ранних зерновых культур. На территории района сегодня работают 14 сельскохозяйственных предприятия. Приоритетным направлением в развитии сельского хозяйства

является выращивание зерновых, овощных и технических культур, производство молока и свинины.



Рисунок 2 - Распределение земельного фонда Благовещенского района по категориям

В последние годы привлечение финансирования из бюджетов различных уровней и спонсорская помощь позволили сделать большой перечень работ по укреплению материально-технической базы социальной сферы, в том числе капитальные ремонты школ, учреждений здравоохранения и культуры, жилья.

Свою главную задачу местная власть видит в том, чтобы максимально используя преимущества района, создать условия для плодотворной работы и комфортной жизни жителей сел и поселков.

Администрация Благовещенского района – исполнительно-распорядительный орган Благовещенского района, расположенный в муниципальном образовании Амурской области: по адресу 675000, г. Благовещенск, ул.Зейская,198. Основная контактная информация

администрации Благовещенского района, телефоны: 8 (4162) 22-16-89, факс 8 (4162) 22-16-90.

Данный исполнительный орган власти наделён полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями по осуществлению отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральными законами и законами Амурской области.

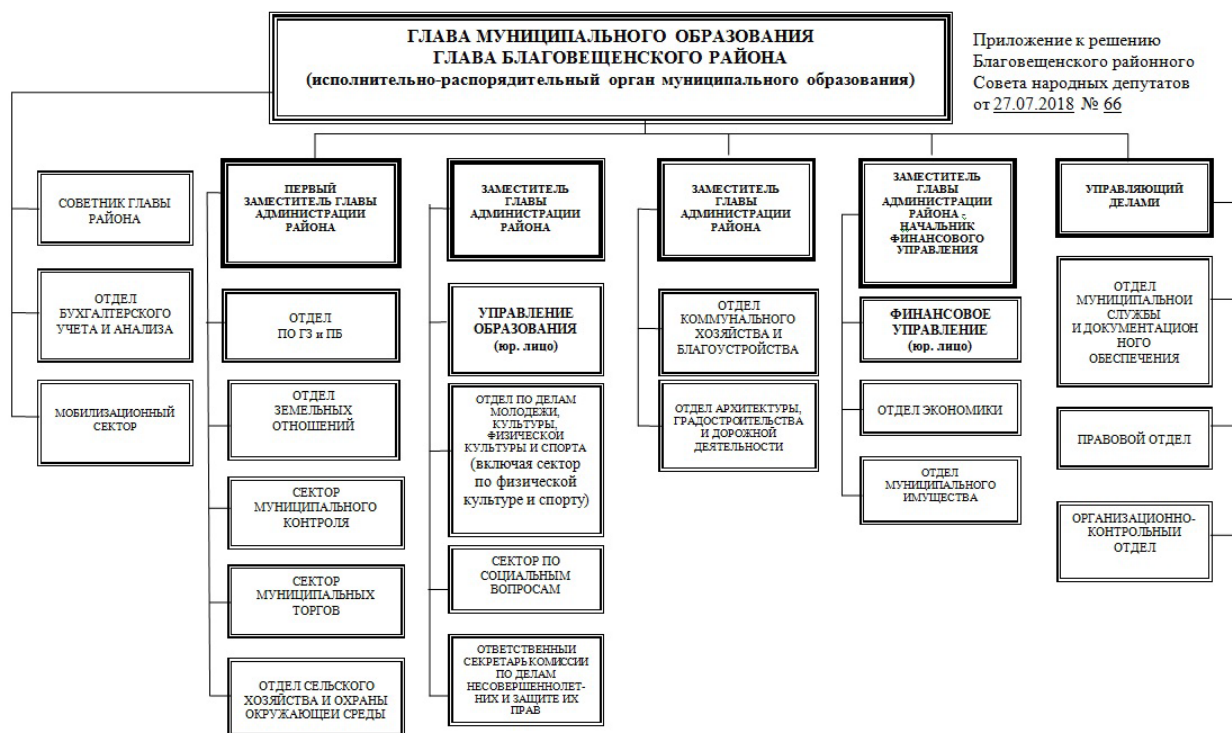


Рисунок 3 – Структура Администрации Благовещенского района

Администрация Благовещенского района образована в соответствии с Уставом Благовещенского района.

Осуществляет свою деятельность под руководством главы администрации в соответствии с нормативно-правовой базой.

Исполнительная власть:

- глава Благовещенского района ;
- первый заместитель главы администрации Благовещенского района;
- заместитель главы администрации Благовещенского района;
- заместитель главы администрации Благовещенского района;
- управляющий делами администрации Благовещенского района.

Рассмотрим работу отдела земельных отношениями, который отвечает за управления земельными отношениями в Благовещенском районе.

Отдел земельных отношений является структурным подразделением администрации Благовещенского района, находится в подчинении первого заместителя главы администрации Благовещенского района.

В своей деятельности Отдел земельных отношений руководствуется Конституцией Российской Федерации; Земельным кодексом Российской Федерации; Гражданским кодексом Российской Федерации; федеральными законами Российской Федерации, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Губернатора области и Правительства области законами и иными нормативными правовыми актами Амурской области, регулирующими земельные отношения; Уставом муниципального образования Благовещенского района, районными нормативными правовыми актами, содержащими нормы земельного права; постановлениями и распоряжениями администрации Благовещенского района, а также настоящим Положением.

Отдел земельных отношений свою деятельность осуществляет во взаимодействии с отделом архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации Благовещенского района, муниципальным учреждением «Информационный центр Благовещенского района», органами местного самоуправления Благовещенского района, территориальными органами Федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти Амурской области.

Задачи отдела:

- участие в реализации государственной политики в соответствии с федеральным и областным законодательством, районными нормативными правовыми актами в сфере земельных отношений.

- обеспечение эффективного управления, распоряжения, а также рационального использования земельных участков государственная

собственность на которые не разграничена.

- обеспечение исполнения законодательства Российской Федерации, нормативно-правовых актов органов государственной власти, органов местного самоуправления по вопросам земельных отношений.

Отдел земельных отношений в соответствии с возложенными на него задачами реализует следующие функции:

а) разрабатывает проекты нормативно правовых актов по предоставлению земельных участков, государственная собственность, на которые не разграничена на территории Благовещенского района.

б) подготавливает и представляет главе Благовещенского района проекты постановлений:

- о проведении торгов по продаже земельных участков, по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения;

- об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане (или кадастровой карте) территории Благовещенского района образуемых при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, государственная собственность на которые не разграничена на территории Благовещенского района в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения;

- об установлении сервитутов на земельные участки, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков,

расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения;

- о предварительном согласовании предоставления земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения;

- о предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена юридическим и физическим лицам в собственность, аренду, а также в случаях, установленных федеральным законодательством, на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения;

- о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения;

- о перераспределении земель (и (или) земельных участков), государственная собственность на которые не разграничена в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения;

- о наложении (снятии) запретов по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения во исполнение решений судов, требованию судебных приставов исполнителей;

- о выдаче разрешения на размещение объекта на земельном участке, государственная собственность на которые не разграничена в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.

в) подготавливает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации: договоры купли-продажи земельных участков; аренды земельных участков (в том числе дополнительные соглашения о внесении изменений и (или) дополнений к ним); безвозмездного пользования; соглашения о расторжении договоров аренды; соглашения о перераспределении земель (и (или) земельных участков); разрешение на размещение объекта на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе по результатам торгов в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.

г) проводит работу по формированию земельных участков для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, расположенных на территории поселения, входящих в состав муниципального

района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения и т.д.

2.2 Анализ деятельности Администрации по управлению земельным отношениям в Благовещенском районе

Управление земельными отношениями в районе происходит путем подготовки проектов ненормативных актов органов местного самоуправления. Таких как, проектов постановлений Администрации Благовещенского района о предоставлении земельных участков юридическим и физическим лицам на различных видов права (аренда, постоянное (бессрочное) пользование, собственность), о прекращении и переоформлении прав на земельные участки, об оформлении права на земельные участки под объектами муниципального недвижимого имущества, резервировании, изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

Сначала рассмотрим земельные ресурсы в Благовещенском районе Амурской области²¹, представленные на рисунке 4.

Рассмотрим земельный фонд Благовещенского района более подробно:

Земли поселений. Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные чертой от земель других категорий.

На 1 января 2019 года общая площадь земель поселений составила 13524 га, из них городских поселений – нет, сельских поселений – 13524 га (100%). Площадь земель, отнесенных к этой категории, в этом году уменьшилась на 0,4 тыс. га.

В составе земельных поселений входят несельскохозяйственные и сельскохозяйственные угодья. Сельскохозяйственные угодья имеют 39,1% площади от общей земельной площади, не включенных в данную категорию. Несельскохозяйственные угодья занимают наиболее значительные площади в структуре земель поселений заняты застройкой 25 %, под дорогами, улицами и

²¹ Кустова, С.Б. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в регионе // Проблемы современной экономики. – 2018. – № 3(67). – С. 249.

площадями находится 9,8%.

Земли сельскохозяйственного назначения. Земли сельскохозяйственного назначения - одна из категорий земель, установленных Земельным кодексом РФ (п.1 ст.77).

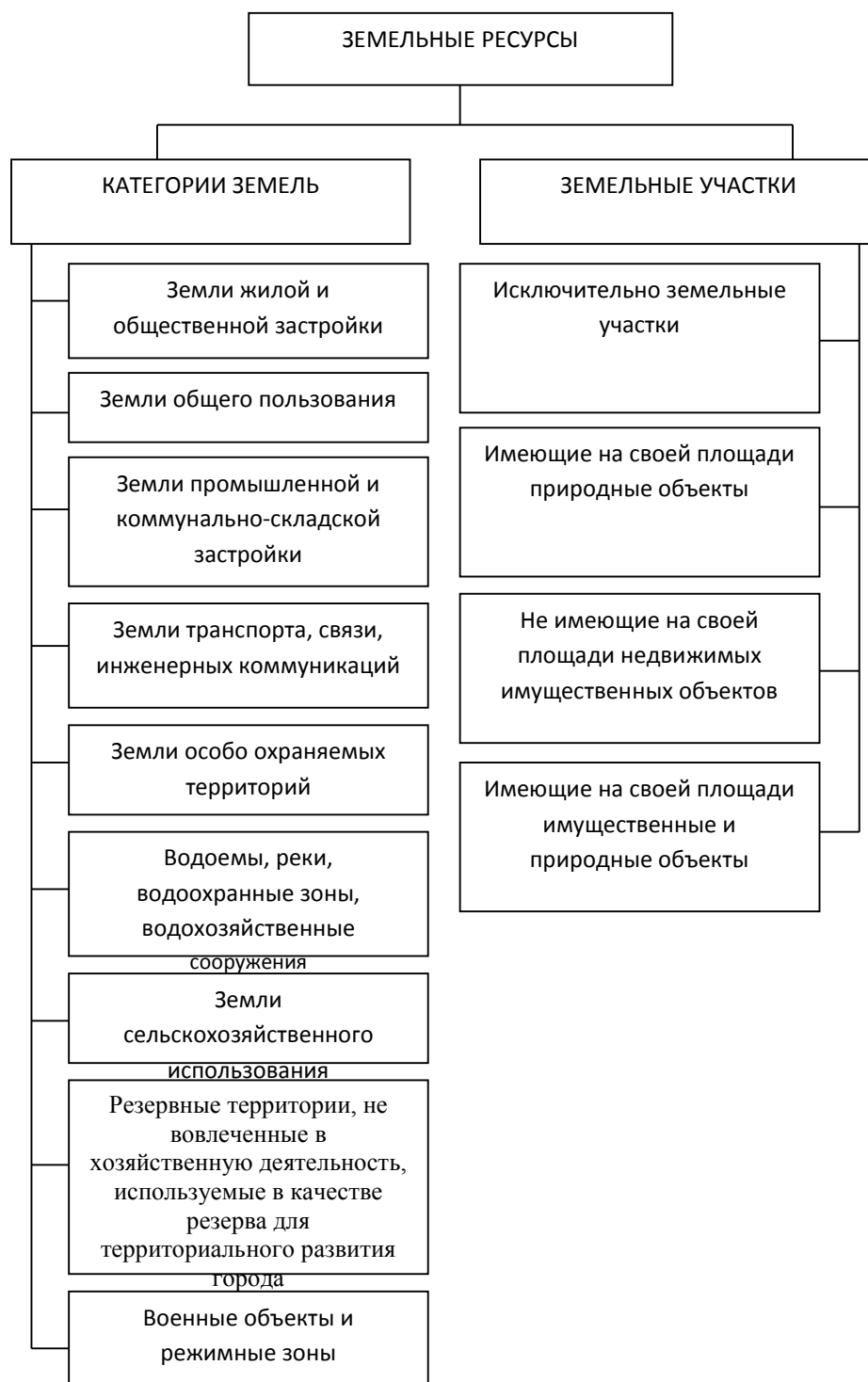


Рисунок 4 - Схема управления земельными отношениями в Благовещенском районе

Землями сельскохозяйственного назначения являются земли, находящиеся за пределами населённых пунктов и предназначенные для того или иного вида сельскохозяйственной деятельности, например, для сельхозпроизводства и переработки сельскохозяйственной продукции, ведения фермерского хозяйства, или создания рыбного хозяйства т.д.

На 1 января 2019 г площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 174841 га. Если сравнить этот показатель на 1 января 2018 года земли сельскохозяйственного назначения уменьшились на 2,6 тыс. Это произошло из-за уточнения границ муниципальных образований (Благовещенского района), инвентаризации с/х предприятий, за счет увеличения земель лесного фонда по материалам лесоустройства в Благовещенском районе.

Земли лесного фонда. На 1 января 2019 г. площадь земель лесного фонда составила 73542 га. Площадь земель данной категории возросла на 28,7 тыс. га.

Из общей площади основную часть занимают лесопокрытые земли, которые на 99 % представлены насаждениями естественного происхождения. Насаждения искусственного происхождения занимают 8% от общей площади лесхоза и 11 % от площади лесопокрытых земель.

Территория лесхоза относится к зоне высокой пожарной опасности. Покрытая лесом площадь на 66 % состоит из дуба монгольского, сохраняющего прошлогодние листья до распускания почек.

Почти вся покрытая лесом площадь занята следующими основными лесообразующими породами: сосной 11 %, дубом монгольским 60 %, березой черной 5 %, березой белой 19 %, осиной 3 %, остальные древесные породы и кустарники занимает всего 2 % лесопокрытых земель. На каждого жителя города приходится около 110 кв. м зеленых насаждений²². Земли особо охраняемых территорий и объектов. В соответствии с действующим законодательством к особо охраняемым территориям относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное,

²² Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014. – Режим доступа: <http://www.blagraion.ru/> (дата обращения 19.03.2019).

оздоровительное и иное ценное значение.

В категорию земель особо охраняемых территорий включены земельные участки, предоставленные заповедникам, паркам, ботаническим садам, санаториям и т.д. Общая площадь земель, отнесенных к данной категории составляет 107 га.

Таблица 1 - Сравнительные показатели по посадке зеленых насаждений

Фактическая посадка зеленых насаждений	2016 год	2017 год	2018 год
Деревья, тыс.шт.	7,6	3,18	5,4
Кустарники, тыс.шт.	33,8	12,9	8,9
Газоны, тыс.кв.м	423,1	102,3	371,3

Земли запаса. Это неиспользуемые земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. В этой категории присутствуют земельные участки различного целевого назначения, права на которые прекращены или не возникали. В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования. В состав земель запаса входят природные массивы, не вовлеченные в хозяйственный оборот, представляющие собой скалы, пески, галечники, болота и т.п.

В 2019 г. земли запаса составили 23545 га, из них основную площадь занимают сельскохозяйственные угодья – 950 га. В этом году категория земель запаса увеличилась на 45 га, за счет уточнения площадей муниципальных образований.

Таким образом, анализ природных ресурсов и экономических условий района показывает, что для эффективного решения экологических, экономических и социальных проблем необходимо совершенствовать управление земельными ресурсами.

К основным методам управления земельными отношениями в

Благовещенском районе относятся:

- 1) землеустройство;
- 2) мониторинг земель;
- 3) государственный земельный кадастр;
- 4) земельный контроль.

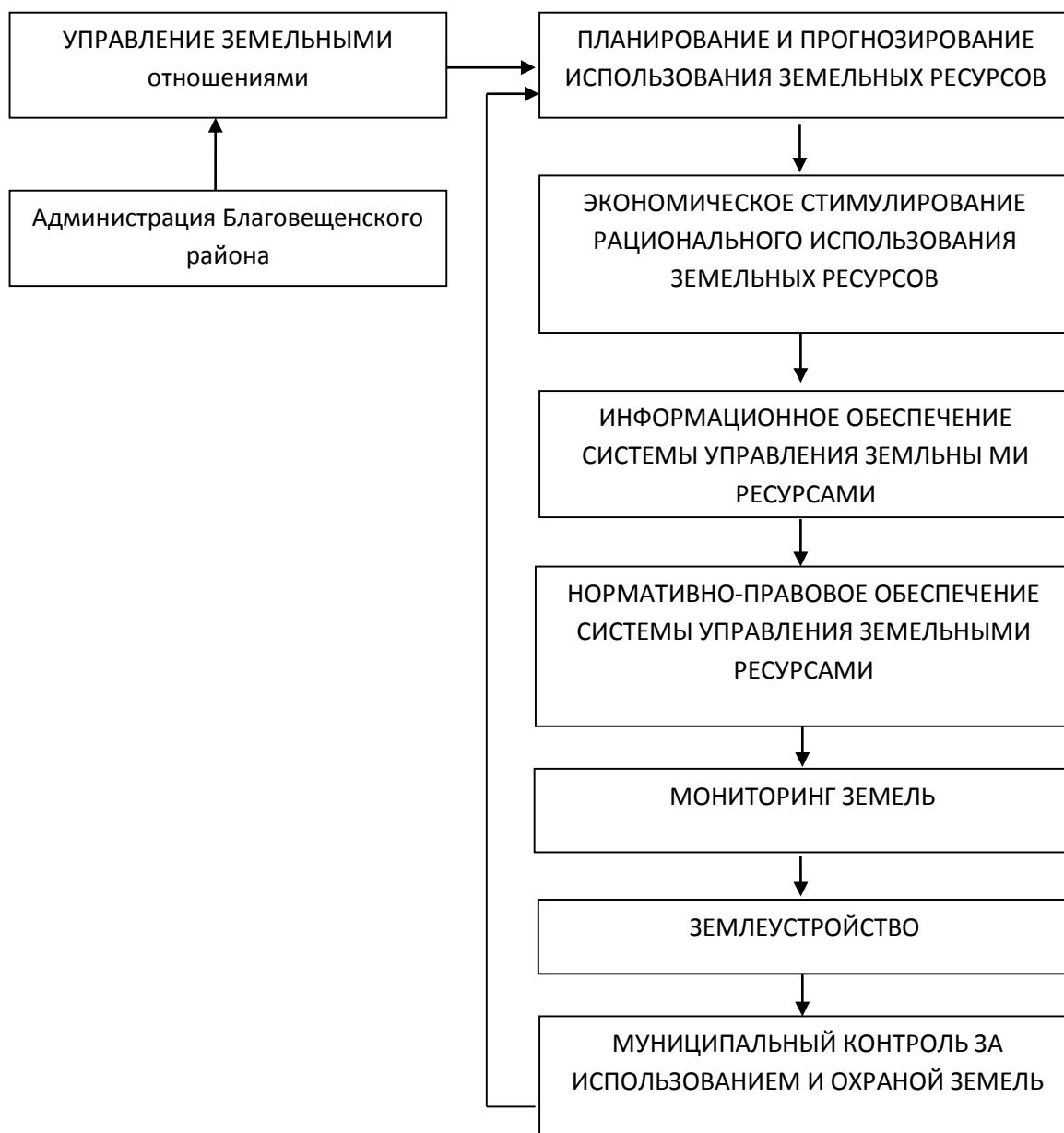


Рисунок 5 - Схема управления земельными отношениями в администрации Благовещенского района

Непосредственное руководство деятельностью по осуществлению муниципального земельного контроля возлагается на заместителя главы администрации Благовещенского района - начальника управления сельского хозяйства администрации Благовещенского района (далее - начальник управления).

Осуществление муниципального земельного контроля возлагается на специалистов управления сельского хозяйства администрации Благовещенского района согласно распоряжению или приказу начальника управления.

Отдел земельных отношений является структурным подразделением Управления муниципальной собственности, архитектуры и градостроительства администрации Благовещенского района (далее по тексту - Управление), находится в подчинении начальника Управления.

Информационно-правовой базой системы управления земельными отношениями района является государственный земельный кадастр.

Ведение земельного кадастра создает возможность учета и контроля за использованием земель города; управления земельными ресурсами города; их экономической оценки и учета стоимости земли; установления обоснованной платы за землю.

Рассмотрим более подробно управление земельными отношениями в Благовещенском районе.

Цель Администрации в управлении земельными отношениями это повышение инвестиционной привлекательности района.

По состоянию на 01.12.2018 года в собственности граждан²³ находится 125 868 га или 47,4 %, в собственности юридических лиц – 10 220 га или 3,85 % , в государственной и муниципальной собственности – 129 451 га или 48,75 %, (рисунок 6).

Площадь земельных участков, расположенных на территории Благовещенского района, не являющихся объектами налогообложения в

²³ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014. – Режим доступа: <http://www.blagraion.ru/> (дата обращения 19.03.2019).

соответствии с п.2 ст. 389 Налогового кодекса РФ составляет 13 660,3 га (5,14 %):²⁴

-земли обороны и безопасности: 1 587 га;

- земли особо охраняемых природных территорий: 12 073,30 га.

Площадь земель, не подлежащих вовлечению в хозяйственный оборот, всего 65 794 га (24,77 %), в том числе:

1) земли запаса (пп.1 п.2 ст.389 Налогового Кодекса РФ - изъяты из оборота, ст.103 ЗК РФ не предоставленные гражданам и юр. лицам): 19 415 га;

2) земли под водными объектами и болотами: 34 174 га;

3) земли под дорогами: 4 959 га;

4) лесные площади: 2 676 га;

5) лесные насаждения не входящие в лесной фонд: 4 570 га.



Рисунок 6 – Состояние собственности земельных участков

²⁴ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014.- Режим доступа: <http://www.blagvion.ru> (дата обращения 19.03.2019).

Количество земельных участков, подлежащих налогообложению земельным налогом на территории района составляет 8 633. Общая площадь земельных участков, подлежащих налогообложению, составляет 134 892,2 га.

Динамика поступлений доходов от земельного налога в муниципальные бюджеты поселений района отражена в таблице 2²⁵.

Налоговые поступления от земельного налога на протяжении 3 последних лет имеет тенденцию к увеличению, так в 2017 году значительно увеличились по отношению к 2016 году на 119 %. В 2018 году происходит повышение налоговых поступлений на 115,3 %. Эта положительная динамика происходит за счет проведения Администрацией Благовещенского района и муниципальными образованиями работы по инвентаризации земельных участков, расположенных на территории муниципального образования.

Таблица 2 - Динамика поступления доходов в муниципальный бюджет от земельного налога

в тыс.рублей

Наименование	2016			2017			2018			2019
	план	Факт	факт к плану, в процентах	план	факт	факт к плану, в процентах	план	факт	факт к плану, в процентах	план
Налоговые поступления от земельного налога	3844,9	3492,1	90	2854,7	4187,3	146	5264,7	4832	91,8	5632,6

Налоговые поступления от земельного налога на протяжении 3 последних лет имеет тенденцию к увеличению, так в 2017 году значительно увеличились по отношению к 2016 году на 119 %.

В 2018 году происходит повышение налоговых поступлений на 115,3 %. Эта положительная динамика происходит за счет проведения Администрацией Благовещенского района и муниципальными образованиями работы по

²⁵ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014.- Режим доступа: <http://www.blagraion.ru> (дата обращения 19.03.2019).

инвентаризации земельных участков, расположенных на территории муниципального образования.

Рост поступлений в бюджеты поселений связан прежде всего с активизацией работы органов местного самоуправления района по предоставлению земельных участков в собственность граждан.²⁶

В целях увеличения налоговых поступлений в муниципальный бюджет от местных налогов главой Благовещенского района 28.05.2018 утвержден план проведения мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития Благовещенского района до 2025 г., а также увеличения доходов местных бюджетов.

Поступления доходов в муниципальный бюджет района от продажи земельных участков приведены в таблице 3²⁷.

Таблица 3 - Поступления доходов в муниципальный бюджет от продажи земельных участков

в тыс. рублей

Наименование	2014	2015	2016	2017	2018	2019 (план)	Темп роста, 2019 г. к 2018 г., процент	Темп роста, 2018 г. к 2014 г., процент
Продажа земельных участков	389,60	272,8	270,2	1 432,3	1 248,7	375	87	320

Динамика доходов, поступившим в бюджет района от продажи земельных участков отражена рисунке 7.

Положительный темп роста в 2017 и 2018 году наблюдался по сравнению с 2014 – 2016 годами. Это происходило за счет проведенной инвентаризации земельных участков и выявления большого количества участков ранее не зарегистрированных, поэтому продажа земель по сравнению с 2014 годом

²⁶ Бобырев, В.В. Управление муниципальной собственностью Дальнего Востока // Менеджмент и Бизнес-Администрирование. 2017. № 1. С. 23.

²⁷ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014.- Режим доступа: <http://www.blagraion.ru> (дата обращения 19.03.2019).

выросла на 320 %. По плану на 2019 год скорее всего произойдет резкий спад продаж – уже сказываются негативные последствия финансового кризиса.

И кроме того отделом земельных отношений Администрации Благовещенского района планируется поступления на 2019 в размере от 375,2 тыс.руб., что ниже показателей 2018 года, т.к. с 2019 года в соответствии с Земельным Кодексом возрастает роль сельских муниципальных образований в распоряжении земельными участками на территории (в границах) поселений, соответственно плата будет поступать в бюджеты поселений.

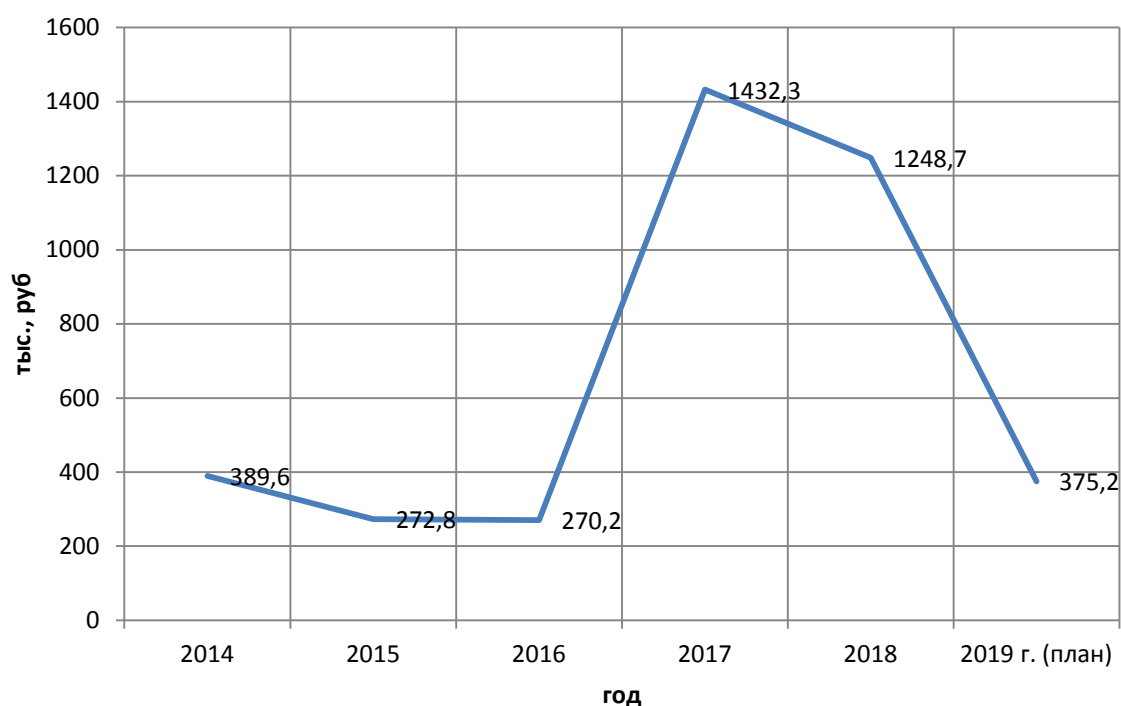


Рисунок 7 – Динамика доходов, поступивших в бюджет района от продажи земельных участков

Выявлено 167 земельных участков под индивидуальными гаражами, торговыми точками, которые не поставлены на кадастровый учет и на которые не зарегистрированы право пользования (аренда, собственность).

По данным земельным участкам ведется работа с правообладателями по их оформлению, в результате чего в бюджет поступит 19,9 тыс. рублей земельного налога либо 50,1 тыс.руб. арендной платы.

При оформлении права собственности на объекты недвижимости под данными земельными участками 38,9 тыс. рублей налога на имущество физических лиц дополнительно поступит в бюджеты муниципальных образований района.

В 2018 году уточнены сведения по 113 земельным участками (определена кадастровая стоимость, уточнен вид разрешенного использования, уточнен адрес местоположения), в результате чего в бюджет дополнительно поступит земельного налога в размере 9,5 тыс. рублей.

Передана в налоговые органы информация об инвентаризационной стоимости в отношении 627 объектов недвижимости из 8308, по которым будет начислен налог на имущество физических лиц за предыдущие годы, в результате в бюджет дополнительно поступит 1567,5 тыс.рублей.

Пересчитана арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения государственная собственность на которые не разграничена, в результате бюджет в 2019 году дополнительно получит 1,2 млн.рублей.

По состоянию на 01.01.2018 г количество объектов недвижимости, находящихся в собственности физических лиц, по которым была пересчитана инвентаризационная стоимость, и информация передана в налоговые органы составляло 3378 объектов из 8308 объектов, расположенных на территории района (40,7 %).

За 2018 год проинвентаризировано 627 объектов недвижимости, находящихся в собственности физических лиц (12,7 %) из 4930 объектов, не учтенных в налоговых органах.

По состоянию на 01.05.2019 г 355 объектов было проинвентаризировано и информация передана в налоговые органы. За период проведения инвентаризации бесхозных объектов не выявлено.

Из 4930 объектов недвижимости, на которые отсутствуют либо не пересчитана инвентаризационная стоимость объектов, правообладателями не оформлены правоустанавливающие документы и не зарегистрированы права собственности, из них в ходе работы с гражданами на 2815 объектов

недвижимости. На 2115 объектов имеются правоустанавливающие документы, но необходимо пересчитать инвентаризационную стоимость.

В ходе работы с гражданами на 982 объекта пересчитана инвентаризационная стоимость объектов недвижимости и данная информация направлена в налоговые органы и на 185 объектов недвижимости оформлены правоустанавливающие документы и зарегистрированы права собственности.

На сегодняшний день не оформлены правоустанавливающие документы на 2630 объектов недвижимости, по которым выпадающие доходы местного бюджета ориентировочно составляют 6575,0 тыс. рублей.

Проинвентаризировано органами местного самоуправления 9262 земельных участка. Выявлено 610 участка, используемых физическими лицами без оформления соответствующих документов и регистрации прав собственности, из них в ходе работы с гражданами 185 земельных участков поставлены на кадастровый учет и переданы органами местного самоуправления в пользование физическим лицам.

Предстоит провести работу с физическими лицами по оформлению соответствующих документов и регистрации прав собственности на 475 земельных участков. Примерные потери бюджета за счет недополучения земельного налога по этим участкам составляют около 118,8 тыс. рублей.

По 148 земельным участкам требуется провести уточнение, в т.ч. по:

- 75 – установить правообладателей в целях направления налоговых уведомлений на уплату земельного налога;
- 43 – нормативным актом органа местного самоуправления установить (уточнить) адрес либо описание местоположения участков;
- 1- установить вид разрешенного использования;
- 29 – установить кадастровую стоимость.

Поступление доходов в муниципальные бюджеты от аренды земельных участков отражено в таблице 4²⁸.

²⁸ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014. – Режим доступа: <http://www.blagraion.ru/> (дата обращения 19.03.2019).

В отличие от продажи земельных участков, поступления от их аренды в бюджет увеличиваются с каждым годом. Исключение составляет 2015 год, на 58,1 % упал доход от поступления аренды земельных участков, хотя при этом количество договоров увеличилось, основная причина этого явления - рост задолженности по арендным платежам.

Темп роста 2018 года к 2014 году достиг 158 %, такой же рост отмечается по договорам – 149 %.

Таблица 4 - Поступление доходов в муниципальных бюджет от аренды земельных участков

в тыс. рублей

Наименование	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	Темп роста, 2018 г. к 2014 г., процент
1 Поступления от аренды земельных участков (тыс. руб.)	2 148,60	900,3	2 865,6	3 198,7	3 399,6	158
2 Количество действующих договоров аренды земельных участков (тыс. руб.)	411	508	548	553	615	149

Динамика доходов, поступивших в бюджет от аренды земельных участков отражена на рисунке 8.

Данные таблицы 4 и рисунка 8 отражают динамику поступлений платы от аренды земельных участков в бюджет района. За анализируемый период погашена полностью задолженность по указанным платежам, что позволяет сделать вывод о качественно и своевременно проделанной работе сотрудниками отдела по ликвидации задолженности и перечислению ее в областной бюджет.

Отдел земельных отношений планирует поступления денежных средств от аренды земельных участков в 2019 году, исходя из фактических поступлений, и небольшим увеличением, с учётом того, что с одной стороны идет формирование новых земельных участков под гаражами и др. объектами

граждан, а с другой стороны возрастает доля выкупаемых земельных участков собственниками объектов недвижимости (гаражей, магазинов и т.д.) по которым идут налоговые поступления, а не арендная плата.



Рисунок 8 - Доходы, поступившие в бюджет района от аренды земельных участков

Динамика поступления платежей от финансовой хозяйственной деятельности муниципальных предприятий в бюджет Благовещенского района приведена на рисунке 9²⁹.

Данные таблицы 4 и рисунка 8 отражают динамику поступлений платы от аренды земельных участков в бюджет района. За анализируемый период погашена полностью задолженность по указанным платежам, что позволяет сделать вывод о качественно и своевременно проделанной работе сотрудниками отдела по ликвидации задолженности и перечислению ее в областной бюджет.

Динамика поступления платежей от финансовой хозяйственной деятельности каждый год увеличивается, и мы наблюдаем, что утружденные

²⁹ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014.- Режим доступа: <http://www.blagraion.ru> (дата обращения 19.03.2019).

поступления платежей исполнены, и с 2015 года сумма поступления увеличилась на 469 %.

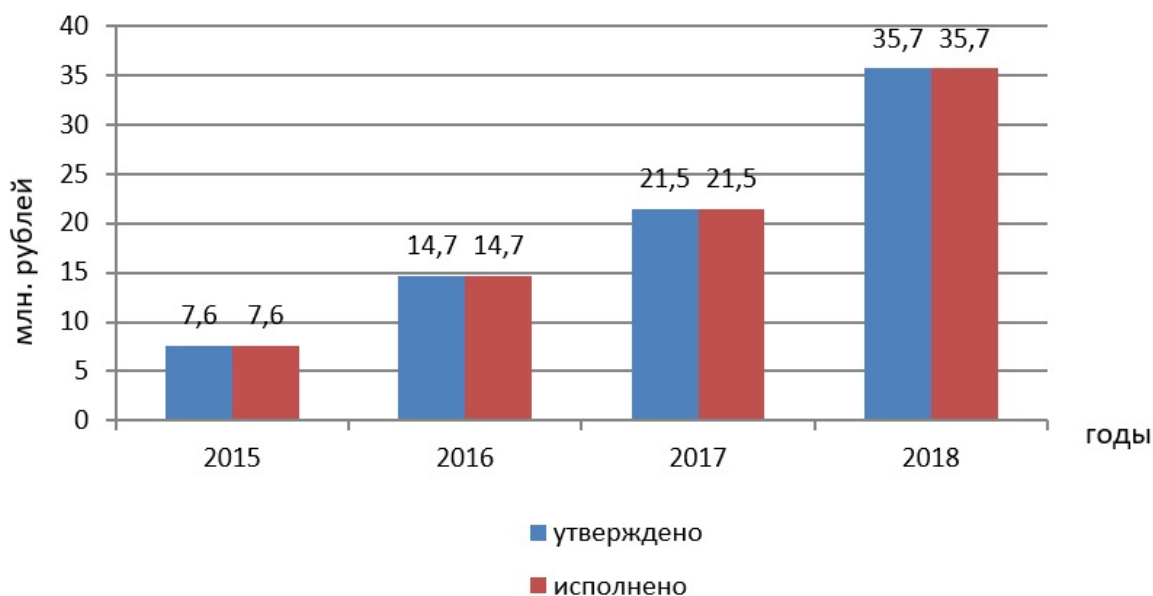


Рисунок 9 - Динамика поступления платежей от финансовой хозяйственной деятельности муниципальных предприятия в муниципальный бюджет

Финансовой помощи муниципальному унитарным предприятиям за счет средств районного бюджета в 2016-2018 годах не оказывалось.

Предприятия применяют общую систему налогообложения. Доходы определяются как разница между выручкой, себестоимостью, коммерческими расходами.

Также, чтобы оценить деятельность органов местного самоуправления с точки зрения её эффективности, необходимо рассмотреть показатели, характеризующие эту деятельность.

В этой связи в работе проведен анализ исполнения бюджета Благовещенского муниципального района, в котором отражен такой показатель, как неналоговые поступления в местный бюджет от использования и управления муниципальной собственностью.

Таблица 5 – Поступления неналоговых платежей в бюджет от использования и распоряжения муниципальной собственностью

Показатель	2017	2018	Темп роста 2018 к 2017 году, процентах
Поступления неналоговых платежей в бюджет от использования и распоряжения муниципальной собственностью, руб.	8 017 588	6 175 300	77

В 2018 году произошло уменьшение неналоговых поступлений в бюджет на 23 %.

В 2017 году от использования и распоряжения муниципальной собственностью в бюджет Благовещенского района поступило 8 017 588 рублей, что составило 11,05 % от общей массы собственных доходов бюджета³⁰.

В 2018 году планировалось поступлений в доходную часть бюджета в размере 5 867 222 рублей, фактически поступило 6 175 300 рублей, что составило 10,3 % от общей массы собственных доходов бюджета.

Таким образом, если сравнить два последних года, то в процентном отношении, прослеживается уменьшение неналоговых поступлений в бюджет³¹.

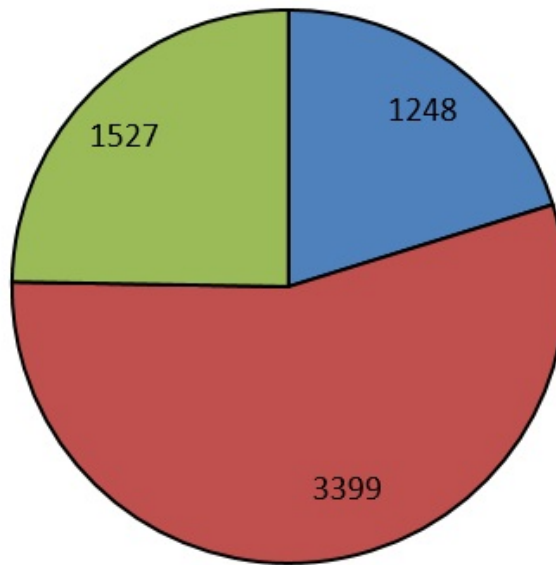
Формирование доходной части районного бюджета от использования муниципального имущества в 2018 году происходило по следующим основным направлениям:

- 1) доход от сдачи в аренду объектов муниципального жилого и нежилого фонда 1 248 700 рублей;
- 2) доход от сдачи в аренду земельных участков 3 399 600 рублей; доход от продажи имущества 1 527 000 рублей.

То есть 85 % процентов доходов в бюджет по статье "Неналоговые доходы" поступает от сдачи в аренду земельных участков и 15 % процентов - от сдачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда и продажи имущества.

³⁰ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014.- Режим доступа: <http://www.blagraion.ru> (дата обращения 19.03.2019).

³¹ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014. – Режим доступа: <http://www.blagraion.ru/> (дата обращения 19.03.2019).



- доход от сдачи в аренду муниц. жилого и нежилого фонда
- доход от сдачи в аренду зем. участков
- доход от продажи имущества

Рисунок 10 – Доходная часть районного бюджета от использования муниципального имущества, тыс.рублей

За прошедший год осуществлялась деятельность по упорядочению договорных отношений с арендаторами земельных участков, но в то же время, не удалось существенно снизить величину недоимки по арендной плате, возможно, это связано с несовершенством Российского законодательства, которое не предоставляет достаточных рычагов воздействия на должников.

Недоимка по местным имущественным налогам по состоянию на 01.01.2019 составляла 4360,0 тыс. рублей, задолженность по арендной плате за земельные участки 1997,3 тыс.рублей, по арендной плате за имущество – 3335,2 тыс.рублей.

Всё это вполне можно оценить как неэффективное направление использования объектов муниципальной собственности района, поскольку, с

одной стороны объекты муниципальной собственности находятся в экономическом обороте, а с другой муниципальной бюджет не дополучает определённый объём финансовых поступлений, при этом, как правило, ежегодных.

Можно сделать вывод, что в данный момент в Благовещенском районе отсутствуют важные показатели, для полного анализа управления земельными ресурсами.

Но в рамках повышения эффективности управления земельными ресурсами Администрацией Благовещенского района устанавливаются и разрабатываются регламенты оказания той или иной услуги в сфере управления земельными ресурсами, что делает более «ощутимой» деятельность органов местного самоуправления. Однако можем сказать, что такие регламенты разработаны не для всех услуг.

Считаем, что необходимо уделить внимание в управлении земельными ресурсами отсутствие адекватной системы показателей оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления и не полный перечень регламентов по услугам в сфере управления земельными ресурсами.

К сильным сторонам относится сформированная политика управления земельными ресурсами, а именно, цели, задачи, направления, мероприятия.

А также к сильным сторонам можно отнести наличие регламентов предоставления некоторых услуг, за счет которых показатели эффективности предоставления выросли³².

2.3 Основные пути совершенствования управления земельными отношениями Благовещенского района Амурской области

Проблемы в РФ связанных с земельными отношениями на наш взгляд, происходят из-за того, что не более 40 % земель инвентаризировано, что не позволяет на законных основаниях изменять категорию, изъятие для

³² Отчет департамента имущественных и земельных отношений Магаданской области о работе за 2018, 2019, 2016 годы. [Электронный ресурс] – [Электронный ресурс] Указ Президента РФ № 130 от 30.01.2014. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант» (дата обращения 20.03.2019).

государственных нужд, осуществлять куплю-продажу на торгах, разрешенное использование, оформление права собственности, а также проводить многие другие мероприятия, с целью повышения эффективности землепользования.

Низкими темпами проводится инвентаризация земель в пределах населенных пунктов Благовещенского района и за их пределами. Не дает достоверной информации о наличии земельных участков и их правовые основы.

Значительные площади используются бесплатно, мало контролируются обществом, которое служит базой для злоупотреблений. Работы по инвентаризации позволили бы выявить земельные участки, которые могут быть предложены для продажи, а также служат первым этапом в осуществлении процесса разграничения земель.

Из общей площади населенных пунктов о инвентаризованы 38,7 %, за пределами населенных пунктов - 51,1 % от общей площади³³.

Анализ управления земельными ресурсами Благовещенского района показал, что земля используется не достаточно эффективно.

В сфере управления земельными ресурсами можно выделить проблемы:

- изменение разрешенного использования и категории земель;
- разграничение земель, находящихся в государственной собственности;
- неэффективное налогообложение и др.

Многие проблемы, связанные сейчас с землепользованием, мы рассмотрели на управлении земельными ресурсами Благовещенского района, показана структура земель, организация предоставления земельных участков различных категорий, а также необходимость проведения инвентаризации земель с учетом спроса на рынке.

Одним из главных факторов территориального развития – это большая доля неосвоенных земель в районе, так и в качестве ресурса, обеспечивающего налоговые и неналоговые поступления в бюджет муниципального образования – в связи с наличием недоимок по уплате земельного налога.

³³ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014.- Режим доступа: <http://www.blagraion.ru> (дата обращения 21.03.2019).

Достижение цели территориального развития предполагается за счет привлечения инвесторов и стимулирования рационального использования земельных участков по целевому и функциональному назначению.

Реформирование касается также и вопросов собственности на землю, то есть владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами³⁴.

Ведь только с появлением владельца у него и является реальный интерес, ответственность, справедливость и уверенность в будущем.

Особенности реформирования земельных отношений и системы землепользования Благовещенского района требуют адекватного управления земельными ресурсами.

Исследованиями обосновано, что уровень управленческих мер по улучшению экономики и экологии землепользования в регионе недостаточно, поскольку потенциальные возможности земельных ресурсов значительно больше, а управленческие решения недостаточно эффективными.

Для того чтобы произошло увеличение поступлений налогов в бюджет нужно повысить эффективность управления престижными территориями и формирования системы взимания и предотвращения недоимок по уплате аренды и земельного налога³⁵.

Разработаем план мероприятия программы, которую назовем «Совершенствование системы управления земельными ресурсами Благовещенского района 2019-2021 гг.».

План программы мероприятий представлен в таблице 6.

Механизм реализации предложенной программы. Отдел земельных отношений заканчивает формирование земельного кадастра, а затем создает систему более гибкого ценового регулирования земельных участков, а после предоставляет эту информацию в Управления муниципальной собственности, архитектуры и градостроительства Администрации Благовещенского района.

³⁴ Козбаненко, В.А. Государственное управление, основы теории и организации : учебное пособие в 2-х томах. – М. – Статус, 2017. – С. 254.

³⁵ Григорьев, В.В. Управление муниципальной недвижимостью, - М.Дело, 2017. – С. 304.

Таблица 6 – План программных мероприятий

	Мероприятие	Сроки	Ответственные	Ресурсы
1	Завершение формирования земельного кадастра муниципального образования.	2019гг.	Отдел земельных отношений	Местный бюджет
2	Совершенствование методики расчета стоимости земельных участков.	2019гг.	Отдел земельных отношений	Местный бюджет
3	Расчет стоимости каждого земельного участка	2019гг.	Отдел земельных отношений	Местный бюджет
4	Формирование системы гибкого регулирования стоимости земельных участков.	2019гг.	Отдел земельных отношений	Местный бюджет
5	Снижение стоимости неосвоенных земельных участков.	2020гг.	Отдел земельных отношений	Местный бюджет
6	Разработка инвестиционных паспортов для каждого престижного земельного участка и неосвоенного земельного участка	2020гг.	Управления муниципальной собственности, архитектуры и градостроительства Администрации Благовещенского района	Местный бюджет
7	Формирование подробного инвестиционного паспорта территории.	2020гг.	Управления муниципальной собственности, архитектуры и градостроительства Администрации Благовещенского района	Местный бюджет
8	Организация плана содействия инвесторам в соответствии с действующим законодательством	2021гг.	Отдел экономики	Местный бюджет
9	Разработка системы проверки потенциальных собственников или арендаторов земельных участков.	2021гг.	Управление земельных ресурсов и землеустройства	Местный бюджет
10	Организация процесса выявления и взимания недоимок	2021гг.	Управление земельных ресурсов и землеустройства	Местный бюджет
11	Разработка система санации за нерациональное использование земель.	2021гг.	Управление земельных ресурсов и землеустройства	Местный бюджет

Механизм реализации предложенной программы. Отдел земельных отношений заканчивает формирование земельного кадастра, а затем создает систему более гибкого ценового регулирования земельных участков, а после

поставляет эту информацию в Управления муниципальной собственности, архитектуры и градостроительства Администрации Благовещенского района.

Следующий этап - это управление муниципальной собственности, архитектуры и градостроительства Администрации Благовещенского района вместе с Отделом экономики на основе Генерального плана и полученной информации разрабатывает инвестиционный паспорт каждого участка, также более подробный комплексный инвестиционный паспорт территории.

Затем Управление земельных ресурсов и землеустройства выполняет определенные мероприятия с целью повышения управления эффективностью использования земельных участков в Благовещенском районе отдельно.

Пункт 5 и 11 из плана рассмотрим наглядно:

Для снижения стоимости неосвоенных земельных участков применим сравнительный подход, который подразумевает сбор и анализ информации о продажах (предложениях) аналогичных или сопоставимых земельных участков.

Едиными критериями оценки земельных участков для всех категорий их использования являются: местоположение, качество, дефицитность, ресурсные возможности использования.

Таблица 7 - Поправки цены сопоставимого участка

Параметры	Проданный участок (АНАЛОГ)	Поправки на независ. Основе, %	Поправки на кумулятивной основе
Цена, руб	150 000	-	-
Дата	09 06 2019		
Местоположение	На 10 % лучше, чем у сравниваемого участка	10	1,1
Окружающий ландшафт	Стандартный		
Рельеф	ровный, на 10 % лучше, чем у сравниваемого участка	10	1,1
Скорректированная стоимость сопоставимого участка, руб	120 000		

Наиболее распространенным способом оценки земли является метод прямого сравнительного анализа продаж (рыночный), исходя из данных о недавних сделках (за 3-6 месяцев). Основан он на принципе замещения: рациональный покупатель не заплатит за данный земельный участок больше,

чем ему обойдется аналогичный другой участок с подобными полезными свойствами.

Последовательность действий при рыночном методе:

- выявление фактических продаж участков на рынке;
- проверка информации о сделках;
- внесение поправок с учетом различий участков (корректировка осуществляется в рублях или в процентах). Увеличение или уменьшение в зависимости от их пригодности.

При оценке земли поправки следует проводить по всем основным характеристикам, которые для покупателей обладают стоимостью: размер, местоположение, расстояние от города и дорог, форма и глубина участка, угловое расположение, тип почв, рельеф, экономические условия и др.

Вывод: стоимость неосвоенного земельного участка равна 120 000 рублей.

В пункте 11 предлагается - разработка система санации за нерациональное использование земель. Поэтому предложены штрафные санкции за нерациональное использование сельскохозяйственных угодий по перечисленным признакам. В случае ухудшения плодородия почв по нескольким признакам штрафные санкции суммируют.

Предложены штрафные санкции за нерациональное использование сельскохозяйственных угодий по перечисленным признакам представлены в таблице 8.

В случае ухудшения плодородия почв по нескольким признакам штрафные санкции суммируют.

На данный момент штрафы:

- на граждан - в размере от 10 тыс. до 20 тыс. рублей;
- на должностных лиц - от 30 тыс. до 50 тыс. рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
- на юридических лиц - от 100 тыс. до 200 тыс. рублей.

Соответственно предлагаем увеличить для граждан до 30 тыс.руб.,

должностных лиц – 100 тыс.руб., юр.лиц – 250 тыс.руб.³⁶

К сожалению, по действующему законодательству, суммы штрафов перечисляются в бюджет и «растворяются» в нем.

Предлагается перенаправить данный поток на сохранение и повышение плодородия почв, создав единый фонд воспроизводства плодородия почв.

Таблица 8 - Штрафные санкции за нерациональное использование земель

Показатели	Степень деградации				
	0	1	2	3	4
Индикаторные показатели					
Уменьшение мощности почвенного профиля (А + В), процент от исходного <*>	< 3	3-25	26-50	51-75	> 75
Уменьшение запасов гумуса в профиле почвы (А + В), процент от исходного <*>	< 10	10-20	21-40	41-80	> 80
Увеличение токсичной щелочности (при переходе нейтрального типа засоления в щелочной), мг-экв/100 г почвы	< 0,7	0,70-1,0	1,1-1,6	1,7-2,0	> 2,0
Увеличение содержания обменного натрия (в % от емкости катионного обмена):					
- для почв, содержащих < 1 % натрия	< 1	1-3	3-7	7-10	> 10
- для других почв	< 5	5-10	10-15	15-20	> 20
Увеличение содержания обменного магния (в процентах от емкости катионного обмена)	< 40	40-50	51-60	61-70	> 70
Поднятие пресных почвенно-грунтовых вод до глубины, м					
- в гумидной зоне (< 1 г/л)	> 1,0	0,81-1,0	0,61-0,80	0,30-0,60	< 0,3
- в степной зоне (< 3 г/л)	> 4	3,1-4,0	2,1-3,0	1,0-2,0	< 1
Увеличение площади подвижных песков, процентов в год	< 0,25	0,26-1,0	1,1-2,0	2,1-4,0	> 4
Увеличение площади засоленных почв, % в год	0-0,5	0,51-1,0	1,1-2,0	2,1-5,0	> 5,0

<*> Под исходным понимается состояние недеградированных аналогов (нулевой уровень деградации).

Так как примерно по данным налоговой статистике в Благовещенского района штрафов за нерациональное использование земель в 2017 г. было на 423 тыс.рублей³⁷.

³⁶ Об утверждении Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации. [Электронный ресурс] Указ Президента РФ № 120 от 30.01.2014. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант» (дата обращения 20.03.2019).

³⁷ Администрация Благовещенского района Амурской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – 2014.- Режим доступа: <http://www.blagraion.ru> (дата обращения 19.03.2019).

Предположительно доход бюджета от штрафов вырастет на 20 % и будет расти каждый год. Предположим эффективность предложенного мероприятия на 2019-2021 гг.

Эффективность рационального использования земель Благовещенского района представлена в таблице 9.

Можно ожидать около 500 тыс.руб. взыскания штрафных санкций за нерациональное использование пашни ежегодно и поступления их в единый фонд сохранения плодородия почв.

Для государственного контроля за использованием земель и мониторинга почв разработана форма паспорта поля.

Таблица 9 - Эффективность рационального использования земель Благовещенского района

	2019 г	2020 г	2021 г
Взыскания штрафных санкций за нерациональное использование пашни ежегодно и поступления их в единый фонд сохранения плодородия почв, руб	550600	660720	792864

По словам специалистов, повышение штрафов с 2 процентов до 3 % увеличивает бюджет на 20 %. Поэтому за основу возьмем увеличению бюджета на 20 %.

Эффективностью реализации предложенной программы будут такие показатели как: повышение поступлений в муниципальный бюджет штрафов в бюджет от использования муниципальных ресурсов на 20 %.

Предложена новая классификация земельных ресурсов на основе степени вовлеченности в рыночный оборот, позволяющая повысить эффективность использования земли.

Нужно рассмотреть более подробно аспекты управления и организации получения средств земельного налога с целью использования земельных

ресурсов³⁸.

- Управленческие:

Рекомендуется разработать механизм дифференциации земельного налога на основе зонирования территории по местоположению земельного участка, с учетом степени загрязненности земель, объема правомочий его правообладателей и результатов экономической деятельности.

Механизм дифференциации налогообложения земель будет являться не самоцелью, а своеобразным методом поощрения рационального землепользования и увеличения экономической эффективности как использования земли, так и привлечения налоговых доходов в муниципальную экономику - так общий объем налоговых доходов возрастет на 5,3 процента.

Правовые:

Хотелось бы отметить, что размеры земельного налога должны быть увязаны с производительным потенциалом земельного участка. Итоговые показатели базовой (кадастровой) оценки, наряду с природными факторами, должны учитывать территориальные условия землепользования, степень загрязненности земель, объем правомочий правообладателя земельного участка, результаты экономической деятельности сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Поэтому, сумма начисленного к уплате налога за использование сельскохозяйственных земель в общем виде может быть представлена следующим выражением³⁹:

$$ЗН = \frac{Сзн \times БСзу}{100} \times \text{кур} \times \text{км} \times \text{коп} \quad (1)$$

где ЗН – сумма начисленного к уплате налога за использование земель, рублей;

³⁸ Дудников, Ю. З. Новая система налогообложения земельных участков // Кадастровый вестник. - 2017.- № 2.- С.10-11.

³⁹ Белоусов, Н. В. Закон об обороте сельхозземель нужно срочно улучшать / Н.В. Белоусов // Газета «Крестьянские Ведомости». - 2017.- № 4. – С.67-68.

Сзн – принятая дифференцированная налоговая ставка в зависимости от степени загрязненности земель и мероприятий по их ликвидации, процент от базовой (кадастровой) стоимости участка;

БСзу – базовая (кадастровая) стоимость земельного участка, рублей;

кур – коэффициент по уровню рентабельности товаропроизводителей;

км – коэффициент по условиям местоположения участка;

коп – коэффициент объема полномочий правообладателей земельных участков.

- Организационные:

Целесообразно предложить следующую схему применения коэффициентов дифференциации налоговых ставок: ⁴⁰

Таблица 10 - Коэффициенты дифференциации по уровню рентабельности собственников земель

Группы хозяйств по уровню рентабельности	Рентабельность хозяйственной деятельности, в процентах	Коэффициент (кур)
I	до 5	1,3
II	5-8	1,1
III	более 8	0,9
В среднем / итого:	7,8	X

Важнейшим перспективным источником расширения доходной базы местных бюджетов является увеличение поступлений от земельного налога, общий объем прироста налоговых доходов ожидается 5,3 процента⁴¹.

При реализации рассмотренных программ эти мероприятия помогут повышению от использования земельных ресурсов поступлений в местный бюджет Благовещенского района.

⁴⁰Налоговый Кодекс РФ. – М.: Норма, 2018. – С. 782.

⁴¹ Аратский, Д.Б. Экономические модели управления земельными ресурсами на региональном уровне. - Н. Новгород: Изд-во «ВВАГС», 2016. – С. 154.

С помощью проведения предложенных мероприятий предполагается появления инвесторов и повышения инвестиций в строительство, и соответственно развитие сопутствующих видов производств.

Таблица 11 - Коэффициенты дифференциации по условиям местоположения участка

Категории землевладений и землепользований	Коэффициент (км)
Приусадебное землевладение, находящееся непосредственно при доме или на расстоянии до 1 км от постоянного места жительства	1,5
Землевладение в радиусе пешеходной доступности (на расстоянии от 1 до 5 км)	1,3
Землевладение хуторского типа (удаленные более чем на 5 км земельные участки в сельской местности, а также дачные и садоводческие участки горожан)	1,1
Прочие землевладения и землепользования	0,9

Таблица 12 - Коэффициенты дифференциации по объему правомочий правообладателя земельного участка

Категории правообладателей	Коэффициент (коп)
Землепользователи (постоянное бессрочное пользование, временное пользование)	1,0
Землевладельцы (пожизненное наследуемое владение)	1,1
Собственники земли	1,3
Владельцы земельных долей, не оформившие свои права в законодательно установленном порядке	1,5

Для того чтобы управление земельными участками было более эффективным необходимо провести следующие преобразования в Благовещенского района:

а) составить реестры земель, находящихся в муниципальной собственности;

б) выявить неиспользуемые земли, подготовить каталоги земель, находящихся в фонде перераспределения; установить (восстановить) в натуре

границы перерегистрируемых земельных участков.

Основным недостатком классификаций земельных ресурсов является то, что они, по нашему мнению, не отвечают принципу вовлеченности земель в рыночный оборот. На основании использования данного принципа, в работе разработана следующая классификация:

1) земли, полностью выведенные из рыночного оборота – к ним можно отнести земли, любая форма отчуждения которых на рынке запрещена. Нарушение этого запрета влечет за собой тяжкие формы ответственности. К ним можно отнести, например, природоохранные земли и земли водного фонда;

2) земли, находящиеся в рыночном обороте – это земли, свободное обращение которых на рынке регулируется только рыночными законами с учетом целевого назначения земельных участков. Среди них можно выделить, например, земли промышленности. При этом для смены целевого назначения необходимо пройти стандартную процедуру;

3) земли, находящиеся в ограниченном в обороте – к ним можно отнести, например, земли сельскохозяйственного назначения, то есть такие категории земель, продажа которых на рынке возможна, но только в строгом соответствии с их целевым назначением, изменение которого ограничено нормативным запретом.

Данная классификация может способствовать эффективному использованию земельных ресурсов, развитию регионального рынка земли, если законодательно закрепить разную подведомственную принадлежность указанных групп (земли 1 и 3 группы целесообразно закрепить в федеральное ведение, а земли 2 группы – в региональное)⁴². При этом региональные власти должны рационально использовать, находящиеся в их ведении земельные ресурсы, распределять по своему усмотрению между пользователями, контролировать их эксплуатацию собственниками. И только при полном и эффективном использовании всего подведомственного им объема земельного

⁴² Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений, - М.: Колос, 2016. – С. 154.

фонда, региональные власти могут получить дополнительные земли в свое ведение из федерального земельного фонда, возможно даже с изменением их целевого назначения.

Эффективность управления земельными ресурсами может быть повышена только на основе предметного взаимодействия между администрациями муниципального района и сельских поселений, а также в результате более четкого распределения полномочий и сфер ответственности. По мнению автора⁴³, разграничение муниципального имущества между муниципальным районом и поселениями, исходя из целей оптимального использования объектов имущественного комплекса и назначения в процессе решения вопросов местного значения, должно осуществляться с учетом принципа территориальной принадлежности объектов муниципального имущества к муниципальному образованию.

Территориальная принадлежность является определяющим фактором в процессе разграничения муниципального имущества между поселением и районом. До административной реформы середины 2000-х годов, современное сельское поселение, как муниципальное образование⁴⁴, представляло собой сельский совет (администрацию), включающую населенные пункты вокруг поселкового центра, а также территории между этими населенными пунктами. Полномочия по управлению территориями сельского совета четко разделялись между администрациями муниципального района и сельского совета: управление земель в границах населенных пунктов – юрисдикция администрации сельского совета, остальные территории – муниципального района. Исходя из подобного принципа, мы предлагаем осуществлять управление сельскими поселениями и в настоящее время.

При реализации рассмотренных программ эти мероприятия помогут повышению от использования земельных ресурсов поступлений в местный

⁴³ Григорьев, В.В. Управление муниципальной недвижимостью, - М.Дело, 2017. – С. 304.

⁴⁴ Козбаненко, В.А. Государственное управление, основы теории и организации : учебное пособие в 2-х томах, – М. – Статус, 2017. – С. 167.

бюджет Благовещенского района. С помощью проведения предложенных мероприятий предполагается появления инвесторов и повышения инвестицией в строительство, и соответственно развитие сопутствующих видов производств.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Особое место в системе субъектов земельных отношений принадлежит органам государственной исполнительной власти. Исполнительная власть осуществляется системой специально создаваемых субъектов – органами государственной власти различных уровней, наделенных исполнительной компетенцией. Через систему этих органов осуществляется государственное управление, исполнительная и распорядительная деятельность.

Важным признаком исполнительной власти является ее организующий характер. В ней сосредоточена вся реальная практическая работа по выполнению законов, актов высшего руководства.

Во второй главе, проведенный анализ эффективности функционирования органов, участвующих в управлении земельными отношениями, показал в целом верное направление использования муниципального имущества (аренда земельных участков). Была выявлена положительная тенденция в направлении использования аренды земельных участков в течении рассмотренного периода с 2016 по 2018 год, но происходит резкий спад к 2019 году, скорее всего из-за экономического кризиса в стране, и расторжения договоров. Но при этом рост показателей поступлений от аренды муниципальной собственности в районный бюджет мог быть и большим.

Заметно варьируется показатель собираемости арендной платы за земельные участки, в существенной мере такое положение отражает низкую эффективность функции контроля со стороны местных органов власти за использованием публичной собственности.

Причиной этого является отсутствие общей и систематически регулярной инвентаризации, в результате чего невозможно проводить ежегодную переоценку муниципального имущества. Кроме того, ставки арендной платы не учитывают темпы инфляции.

На основании изложенного материала можно сделать вывод об имеющихся проблемах в управлении и распоряжении объектами муниципальной

собственности.

Органы местного самоуправления Благовещенского района при реализации полномочий по управлению земельными отношениями Благовещенского района столкнулись с рядом проблем, среди которых наиболее актуальными являются:

- отсутствие государственной регистрации прав на некоторые объекты районной собственности, в том числе на земельные участки;

- отсутствие эффективной системы по государственному (муниципальному) управлению, учету и контролю использования земель сельскохозяйственного назначения на территории Благовещенского района;

Разработан план мероприятия программы, которую назовем «Совершенствование системы управления земельными ресурсами Благовещенского района 2019-2021 гг.».

От предложенного плана, предположительно доход бюджета от штрафов вырастет на 20 % и будет расти каждый год. Предположим эффективность предложенного мероприятия на 2019-2021 гг.

Можно ожидать около 500 тыс. рублей взыскания штрафных санкций за нерациональное использование пашни ежегодно и поступления их в единый фонд сохранения плодородия почв. Для государственного контроля за использованием земель и мониторинга почв разработана форма паспорта поля.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Булгаков, В.В. Государственное регулирование земельных отношений / В.В. Булгаков // Современные тенденции развития науки и технологии. – 2016. – № 2. – С. 56-58.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – ст. 3301.

3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – ст. 4147.

4 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2018 № 2-ФКЗ, от 21.07.2018 № 11-ФКЗ). – М.:Изд-во « АСТ», 2018. – 64 с.

5 Махотлова, М.Ш. Земельные отношения и землеустройство в современной России / М.Ш. Махотлова // Московский экономический журнал. – 2016. – № 1. – С. 15.

6 Чмыхало, Е.Ю. О некоторых проблемах формирования земельного законодательства / Е.Ю. Чмыхало // Право, законодательство и личность. – 2016. – № 1. – С. 160-166.

7 Скворцов, М.И. Роль законодательства в регулировании земельных отношений в РФ // Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия: сб. ст. по материалам XI междунар. науч.-практ. конф. — М.: Изд. «МЦНО», 2018, № 9(11). — С. 70-74.

8 Барсукова, Г.Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г.Н. Барсукова, Н.М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. - 2017. - №125. - С. 408-428.

9 Белова, С.А. Методы управления земельными ресурсами и механизмы их реализации / С.А. Белова, Е.В. Белова // Новая наука: Теоретический и практический взгляд. - 2019. - №5-1. - С. 23-26.

10 Сухарев, А.Я. Большой юридический словарь/ А.Я. Сухарев - М.: Инфра-М. 2003. – 107 с.

11 Бухтояров, Н.И. Теоретические аспекты формирования и развития системы управления земельными ресурсами и земельными отношениями / Н.И. Бухтояров // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. - 2016. - №3 (50). - С. 294-301.

12 Бухтояров, Н. И. Организация государственного контроля за использованием и охраной земель : автореф. дис. ... канд. эконом. наук / Н. И. Бухтояров. – Воронеж : Воронежский государственный аграрный университет, 2002. – 22 с.

13 Бухтояров, Н. И. Современное управление сельскохозяйственным природопользованием региона на основе формирования экологически устойчивых агроландшафтов / Н. И. Бухтояров, Е. В. Недикова // Регион: системы, экономика, управление. – 2016. – № 4 (35). – С. 73-78.

14 Бухтояров, Н. И. Альтернативные формы разрешения земельных споров в Российской Федерации / Н. И. Бухтояров, Б. Е. Князев // Теория и практика инновационных технологий в АПК : материалы научной и учебнометодической конференции профессорско-преподавательского состава, научных сотрудников и аспирантов ВГАУ. – Воронеж: 2018. – С. 248-251.

15 Бухтояров, Н. И. Об оценке экономической и экологической эффективности землепользований / Н. И. Бухтояров, Е.В. Недикова, А. В. Линкина // Регион: системы, экономика, управление. – 2017. – № 4 (39). – С. 129–132.

16 Бухтояров, Н. И. К вопросу о сущности механизма регулирования земельных отношений / Н. И. Бухтояров // Инновации в АПК: проблемы и перспективы. – 2016. – № 4 (12). – С. 30–39.

17 Огневцев, С.Б. Методология управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации / С.Б. Огневцев // Вопросы экономики и права. - 2016. - № 97. - С. 73-77.

18 (Национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2019 г [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-ossii/gosudarstvennyynatsionalnyy-doklad -o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoj-federatsii/>. – 25.04.2019.

19 Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2016 году – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2018. – 240 с.

20 Корнева, Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия / Т.Г. Корнева // Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук – СПб.: Изд-во «Пушкин», 2007. – 26 с.

21 Кочанов, М.А. Концептуальные основы совершенствования государственного управления земельными ресурсами / М.А. Кочанов, Я.Е. Давыдова // Агропродовольственная политика России. – 2019. – № 9. – С. 33-36.

22 Кустова, С.Б. Управление земельными ресурсами региона на примере Магаданской области / С.Б. Кустова // Вектор экономики. – 2017. – № 11. - С. 30.

23 Кустова, С.Б. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в регионе / С.Б. Кустова // Проблемы современной экономики. – 2018. – № 3(67). – С. 249-252.

24 Об утверждении Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации. [Электронный ресурс] Указ Президента РФ № 120 от 30.01.2014. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

25 Отчет департамента имущественных и земельных отношений Магаданской области о работе за 2018, 2019, 2016 годы. [Электронный ресурс] – [Электронный ресурс] Указ Президента РФ № 130 от 30.01.2014. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

- 26 Свитин, В.А. Система методов управления земельными ресурсами: рекомендации / В.А. Свитин. – Минск-Горки: Белорусская гос. сельхоз. акад., 2016. – 25 с.
- 27 Аратский, Д.Б. Экономические модели управления земельными ресурсами на региональном уровне/ Д.Б. Аратский. - Н. Новгород: Изд-во «ВВАГС», 2016. – 195 с.
- 28 Артеменко, Т.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Т.В. Артеменко, А.В. Севастьянов. - Ростов-на-Дону: Изд.- центр «Март», 2017. - 127 с .
- 29 Белоусов, Н. В. Закон об обороте сельхозземель нужно срочно улучшать / Н.В. Белоусов // Газета «Крестьянские Ведомости». - 2017.- № 4. – С.67-68.
- 30 Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений / А.А. Варламов, Н.В. Комов. - М.: Колос, 2016. – 264 с.
- 31 Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости /В.А. Горемыкин. - М.:Маркетинг,2016. – 804 с.
- 32 Григорьев, В.В. Управление муниципальной недвижимостью/ В.В. Григорьев. - М.Дело, 2017. – 704 с.
- 33 Гровер, Р. Управление недвижимостью / Р.Гровер, М. Соловьев. - М. Высшая школа приватизации и предпринимательства,2017. – 231 с.
- 34 Дудников, Ю. З. Новая система налогообложения земельных участков / Ю.З. Дудников // Кадастровый вестник.- 2017.- № 2.- С.10-11.
- 35 Иванченко, Г. П. Кадастровая оценка земель /Г.П. Иванченко// Коммерсант.- 2018.- № 2. – С. 14-15.
- 36 Козбаненко, В.А. Государственное управление, основы теории и организации : учебное пособие в 2-х томах / В.А. Козбаненко. – М.: Статус, 2017. – 366 с.
- 37 Колесник, А. Особенности муниципальной земельной политики в России и за рубежом / А.Колесник // Муниципальная экономика. – 2019. - № 5. – С. 28-33.

- 38 Комов, Н.В. Управление земельными ресурсами России: справочное пособие / Н.В. Комов. - М.: РУССЛИТ, 2016. – 302 с.
- 39 Костецкий, В.А. Оценка земельных ресурсов в России/ В.А. Костецкий. - СПб.: Изд-во «СПБУЭФ», 2016. – 340 с.
- 40 Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами / П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. Ю. Морозов. – СПб: Питер, 2019. – 348 с.
- 41 Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами/ П.В. Кухтин, Левов А.А., В.В. Лобанов. – СПб.: Питер, 2019. - 382 с.
- 42 Кобылкина, И. А. Контроль на троих: правительство распределило между ведомствами надзор за землями России / И.А. Кобылкина // Российская газета. - 2016. - № 4229. - С.24-26.
- 43 Маринина, Ю. З. Новая система налогообложения земельных участков / Ю.З. Маринина // Кадастровый вестник.- 2017.- № 2.- С.12-14.
- 44 Малышева, И.К. Государственное и муниципальное управление / В.В. Григорьев. – М.: Дело, 2011. – 283 с.
- 45 Мальков, А. В. Перспективы развития государственного технического учета объектов капитального строительства / А.В. Мальков // Вопросы оценки. - 2017.- № 4. – С.8-10.
- 46 Петросенко, А. В. Управление земельными ресурсами в РФ / А.В. Петросенко // Экономика и жизнь.- 2018. - № 9. - С. 21-23.
- 47 Полукошко, В. В. Нельзя допускать «ваучеризацию» земельных долей / В.В. Полукошко // Кадастровый вестник.- 2017. - № 3. – С.13-14.
- 48 Тарасевич, Н. В. Управление земельными ресурсами / Н.В. Тарасевич // Крестьянские Ведомости. - 2016.- № 7. – С.4-8.
- 49 Уткин, Э.А. Государственное и муниципальное управление. / Э.А. Уткин, А.Ф. Денисов– М.: Издательство «Экмос», 2016. – 452 с.
- 50 Администрация Благовещенского района [Электронный ресурс]: официальный сайт. - 2014.- Режим доступа: <http://www.blagraion.ru/>. – 17.05.2019.