

**Министерство образования и науки 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

**БАКАЛАВАРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Деятельность органов местного самоуправления по управлению земельными отношениями (на примере администрации г. Благовещенска)

Исполнитель  
студент группы 673 об \_\_\_\_\_ Д.Н. Шульга

Руководитель  
доцент \_\_\_\_\_ А.В. Плешивцев

Нормоконтроль  
ст. преподаватель \_\_\_\_\_ Л.Н. Михайленко

Благовещенск 2020

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

Факультет Экономический  
Кафедра Экономической теории и государственного управления

**ЗАДАНИЕ**

К выпускной квалификационной работе студента \_\_\_\_\_

Шульга Дмитрия Николаевича

1. Тема выпускной квалификационной работы Деятельность органов МСУ по  
Управлению земельными отношениями (на примере администрации г. Благовещенска)  
(утверждена приказом от 14.04.2020 № 711-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта) 30.06.2020

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Нормативно-правовые акты, учебные методические пособия, статистические сборники и справочники

4. Содержание выпускной квалификационной работе (перечень подлежащих разработке вопросов): 1. Теоретические и правовые аспекты управления земельными отношениями. 1.1 Земельные отношения как объект управления. 1.2 Нормативно-правовая база управления земельными ресурсами. 1.3 Эволюция управления земельными отношениями в России. 2. Анализ деятельности органов местного самоуправления по управлению земельными отношениями. 2.1 Администрация города Благовещенск как субъект управления. 2.2 Анализ деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Город Благовещенск». 2.3 Проблемы управления земельными отношениями и пути их решения.

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): 2 таблицы, 1 рисунок

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): \_\_\_\_\_

7. Дата выдачи задания 29.04.2020

Руководитель выпускной квалификационной работы: Пдешивцев Андрей Валентинович, доцент, к.э.н.  
(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): \_\_\_\_\_ 29.04.2020

\_\_\_\_\_  
(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 71 с., 51 источников, 16 рисунков, 15 таблиц, 3 приложения.

### МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, ЗЕМЛЯ, АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА, ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

Тема бакалаврской работы является весьма актуальной, поскольку земля является предметом регулирования значительного числа отраслей российского права: конституционного – при определении на ней государственных границ; административного – при разграничении территорий между субъектами Российской Федерации; гражданского – при совершении сделок с земельными участками; семейного – при решении споров о разделе собственности супругов; финансового – при земельном налогообложении; аграрного – при использовании земель сельскохозяйственного назначения для выращивания сельскохозяйственных культур и так далее.

Объект исследования – организация деятельности органов муниципальной власти в сфере распоряжения земельными ресурсами в Российской Федерации.

Предмет исследования – особенности деятельности Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям.

Цель исследования – провести анализ, выявить проблемы и предложить пути решения в деятельности органов местного самоуправления по управлению земельными отношениями.

Поставленная цель определила необходимость решения следующих задач:

- изучить понятия и сущность земельных отношений;
- рассмотреть особенности нормативного регулирования земельных отношений;

- определить цели, задачи и полномочия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям МСУ;
- провести анализ эффективности распоряжения земельными ресурсами;
- выявить проблемы в сфере регулирования земельных;
- определить пути повышения эффективности деятельности Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям в сфере распоряжения земельными ресурсами.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретические и правовые аспекты управления земельными отношениями	8
1.1 Земельные отношения как объект управления	8
1.2 Нормативная правовая база управления земельными ресурсами	15
1.3 Эволюция управления земельными отношениями в России	23
2 Анализ деятельности органов местного самоуправления по управлению земельными отношениями в городе Благовещенск	28
2.1 Администрация города Благовещенска как субъект управления	28
2.2 Анализ деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Город Благовещенск»	33
2.3 Проблемы управления земельными отношениями и пути их решения	47
Заключение	66
Библиографический список	67
Приложение А Отчет об исполнении доходов бюджета города Благовещенск	72
Приложение Б Исполнение доходной части бюджета от имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности	73
Приложение В Структура администрации города Благовещенск	75

## ВВЕДЕНИЕ

Тема бакалаврской работы является весьма актуальной, поскольку земля является предметом регулирования значительного числа отраслей российского права: конституционного – при определении на ней государственных границ; административного – при разграничении территорий между субъектами Российской Федерации; гражданского – при совершении сделок с земельными участками; семейного – при решении споров о разделе собственности супругов; финансового – при земельном налогообложении; аграрного – при использовании земель сельскохозяйственного назначения для выращивания сельскохозяйственных культур и так далее.

Конституцией Российской Федерации провозглашается, что «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории»<sup>1</sup>.

Указом Президента Российской Федерации Правительству Российской Федерации при разработке национального проекта в сфере жилья и городской среды поставлено обеспечить решение следующей задачи: «обеспечение эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства».

На сегодняшний день гражданами Российской Федерации очень активно ведётся приобретение земельных участков либо в собственность, либо в аренду. Самое распространенное направление – это оформление земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов, или узаконивание прав на таковые под уже имеющимися строениями.

Объект исследования – организация деятельности органов муниципальной власти в сфере распоряжения земельными ресурсами в Российской Федерации.

Предмет исследования – особенности деятельности Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям.

Цель исследования – провести анализ, выявить проблемы и предложить

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм. на 21.06.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. С. 4398.

пути решения в деятельности органов местного самоуправления по управлению земельными отношениями.

Поставленная цель определила необходимость решения следующих задач:

- изучить понятия и сущность земельных отношений;
- рассмотреть особенности нормативного регулирования земельных отношений;
- определить цели, задачи и полномочия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям МСУ;
- провести анализ эффективности распоряжения земельными ресурсами;
- выявить проблемы в сфере регулирования земельных;
- определить пути повышения эффективности деятельности Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям в сфере распоряжения земельными ресурсами.

Нормативной базой исследования стала совокупность нормативно-правовых актов, регламентирующих отношения, связанные с муниципальной собственностью в Российской Федерации: Конституция Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации<sup>2</sup>, Закон № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»<sup>3</sup>, Федеральный закон № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»<sup>4</sup>.

Теоретическая значимость работы заключается в том, что основные результаты и выводы могут составить основу дальнейшего исследования сущности и содержания земельных ресурсов как особого вида собственности и как экономической основы местного самоуправления.

Практическая значимость определяется возможностями повышения эффективности функционирования муниципального хозяйства на основе предло-

---

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. на 31.12.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. С. 4147.

<sup>3</sup> Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ (с изм. на 18.04.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 48. С. 3822.

<sup>4</sup> О приватизации государственного и муниципального имущества: федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ (с изм. на 01.07.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 4. С. 251.

жений и рекомендаций, содержащихся в исследовании.



# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ

## 1.1 Земельные отношения как объект управления

Конституцией Российской Федерации провозглашается, что «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории»<sup>5</sup>.

Указом Президента Российской Федерации Правительству Российской Федерации при разработке национального проекта в сфере жилья и городской среды поставлено обеспечить решение следующей задачи: «обеспечение эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства».

На сегодняшний день гражданами Российской Федерации очень активно ведётся приобретение земельных участков либо в собственность, либо в аренду. Самое распространенное направление – это оформление земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов, или узаконивание прав на таковые под уже имеющимися строениями.

Земля – это уникальный природный ресурс, обладающий рядом незаменимых свойств, важнейшим из которых считается плодородие. В то же время земельные ресурсы, как известно, относятся к типу невозобновляемых и не возобновляемых природных ресурсов. Как говорили авторы книги «Азбука экономики» Р. Строуп и Дж. Гвартни: «Ресурсы в мире ограничены, а человеческие желания бесконечны. И, поскольку всего того, что хочется, иметь невозможно, приходится выбирать». Земельные ресурсы имеют свойство заканчиваться, поэтому считаются особо ценными.

В зависимости от места, занимаемого землей в процессе производства, характер ее функционирования приобретает свои особенности. Так, в промышленном производстве земля служит операционным базисом для размещения и функционирования промышленных предприятий, объектов и входит в состав

---

<sup>5</sup> Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм. на 21.06.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. С. 4398.

тех общих материальных условий, которые необходимы для совершения процесса производства.

Возникая независимо от воли человека, земля является единственным местом его обитания и воспроизводства многих человеческих поколений. Здесь подразумеваются отношения человека, которые складываются в сфере взаимоотношений всех компонентов природы, а также все совокупности материальных и культурно-бытовых объектов, составляющих среду обитания человека.

Для земли характерен природный характер происхождения, но она взаимодействует с другими объектами природы – лесами, недрами, водами, а в широком смысле – охватывает все природные ресурсы. Все другие средства производства (машины, здания, сооружения, многолетние насаждения, животные) являются результатом труда, реализованного в них. В процессе использования они постепенно изнашиваются (стареют) и заменяются более совершенными, новыми экземплярами, более перспективными и продуктивными. Человеческий труд изменяет естественные свойства земли, но не может создавать новых земельных территорий. Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны. Согласно действующему законодательству и сложившейся практике, государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям (рисунок 1).

Законодательство предусматривает следующие категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;

– земли запаса<sup>6</sup>.

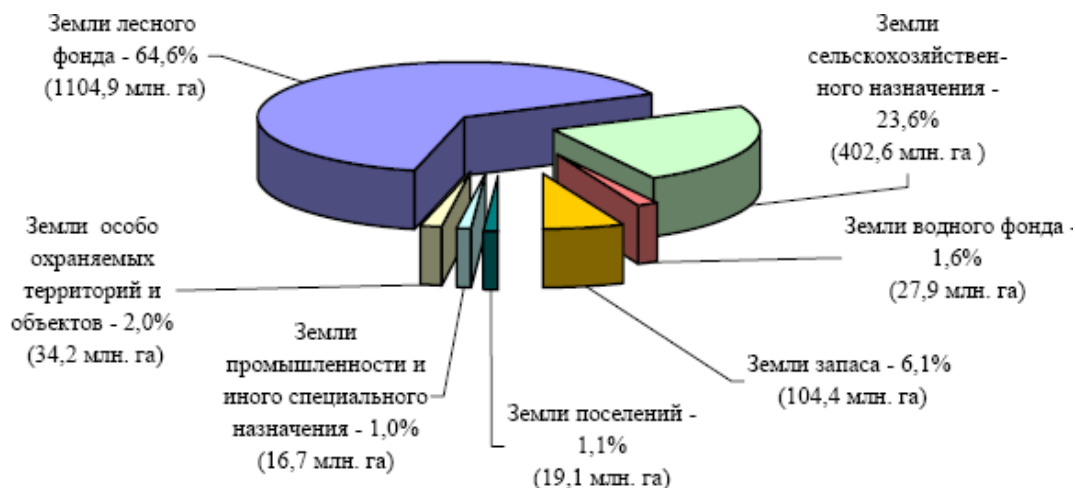


Рисунок 1 – Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации составляет 1709,8 млн. га.

Общая площадь земель застройки составляет в целом по РФ порядка 5,5 млн. га. В эти угоды включены территории под зданиями и сооружениями, а также земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания. Из них площадь земельных участков, занятых промышленными сооружениями составила более 0,7 млн. га.

Более 60 % (3,3 млн. га) этих земель расположено в пределах городских и сельских поселений, где эти земли сосредоточены, в основном, в жилой, общественно-деловой и производственной зонах<sup>7</sup>.

В связи с необходимостью эффективного использования земельных ресурсов, минимизации негативных последствий хозяйственной жизнедеятельности человека особое значение приобретает управление земельными ресурсами.

Необходимо отметить так же, что «земля как единый фонд является особым объектом управления, который используется самим государством и предо-

<sup>6</sup> Корнева Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия: автореф. дисс. ... канд. экон. наук. М., 2017. С. 89.

<sup>7</sup> Кустова С.Б. Управление земельными ресурсами региона на примере Магаданской области // Вектор экономики. 2017. № 11. С. 30.

ставляется другим лицам в порядке целевого использования с осуществлением при этом функций по внутренней организации земельных участков.

Поэтому управление объективно становится не только функцией собственника, но и, наряду с земельным контролем, самостоятельным правомочием Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования».

Все вышеизложенное обуславливает важность эффективного управления земельными и имущественными ресурсами.

Перечень видов муниципального имущества определен федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ст. 50):

В случаях возникновения у муниципальных образований права собственности на имущество, которое не относится ни к одному из перечисленных видов, указанное имущество подлежит репрофилированию (изменению целевого назначения имущества) либо отчуждению<sup>8</sup>.

Из 131-ФЗ следует, что существуют две группы имущества: собственность поселений и собственность муниципальных районов. В собственность городского округа относятся объекты, как поселений, так и районов. В муниципальную собственность входят объекты хозяйственного и социально бытового назначения, сформированные в рамках муниципального образования.

Муниципальная деятельность, несмотря на обилие объектов муниципальной собственности, остается дотационной, зависящей от органов власти регионального и федерального уровней. Это связано как с прошедшей приватизацией, при которой муниципальное имущество, приносящее доход, было передано в частные руки, а также – в связи с моральной и физической изношенностью объектов муниципальной собственности, с убыточностью их эксплуатации<sup>9</sup>.

Структура муниципальной собственности по состоянию имущества представлена на рисунке 2.

Тут:

---

<sup>8</sup> Корнева Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия: автореф. дисс. ... канд. экон. наук. М., 2017. С. 89.

<sup>9</sup> Свитин В.А. Система методов управления земельными ресурсами: рекомендации. Минск-Горки, 2016. С. 90.

- муниципальное имущество, находящееся в муниципальной казне и передаваемое в аренду;
- муниципальное имущество, находящееся в муниципальной казне;
- муниципальное имущество, переданное на правах хозяйственного ведения, оперативного управления, безвозмездного пользования и на основании договора концессии<sup>10</sup>.

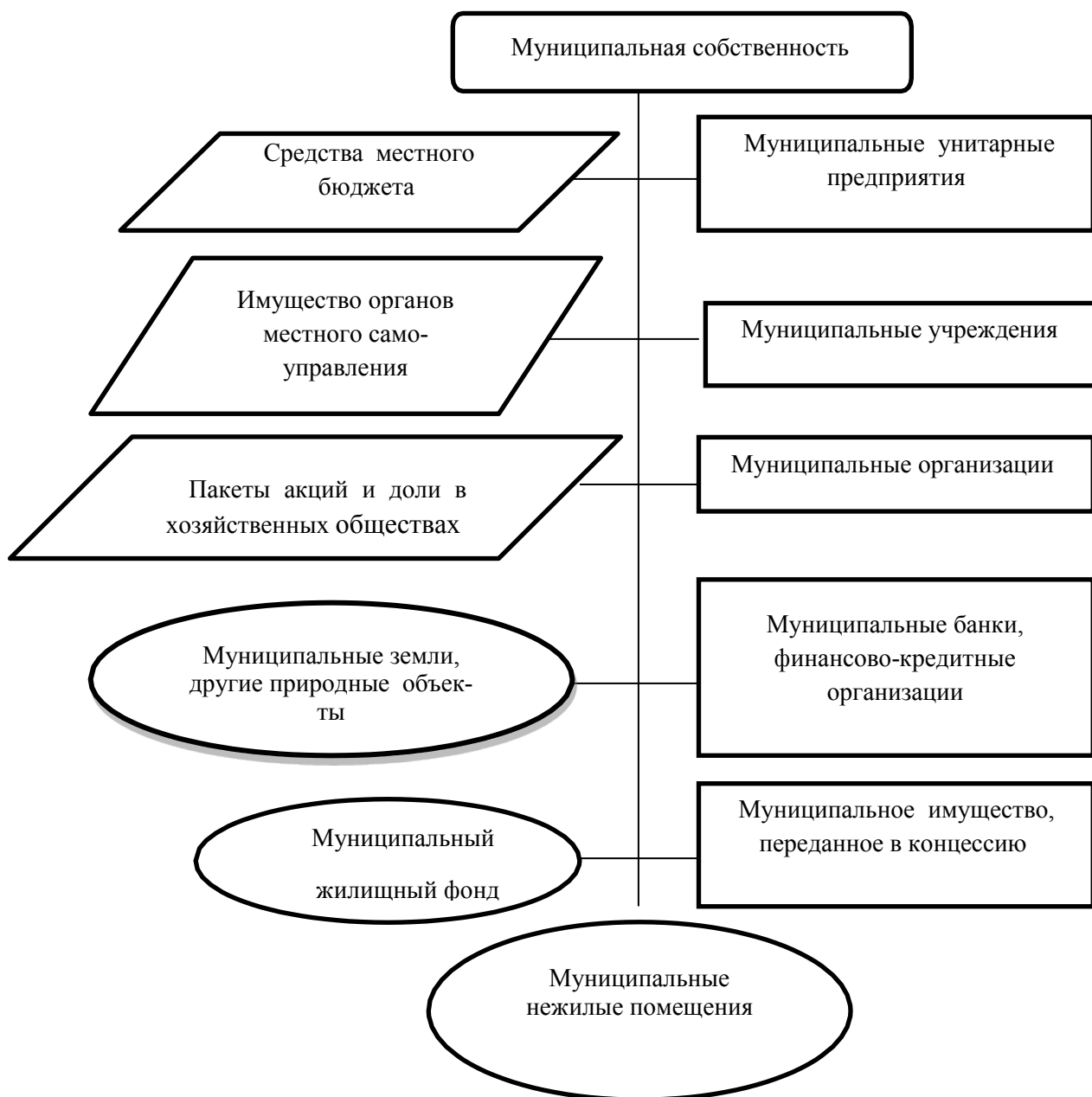


Рисунок 2 – Структура муниципальной собственности

<sup>10</sup> Бухтояров Н.И. Современное управление сельскохозяйственным природопользованием региона на основе формирования экологически устойчивых агроландшафтов // Регион: системы, экономика, управление. 2016. № 4. С. 73.

Рассматривая муниципальное имущество как комплекс, в нем можно выделить движимое и недвижимое имущество, связанные между собой финансовыми потоками.



Рисунок 3 – Основные финансовые потоки между движимой и недвижимой составляющими муниципального имущества

Управление муниципальной собственностью должно строиться в соответствии с условиями рынка. В отношении ряда объектов собственности муниципальное образование может являться на рынке монополистом.

Систему управления имуществом-земельного комплекса можно представить в виде следующей схемы, в которой выделены блоки подсистем управления, каждый из которых имеет свои задачи и свой инструментарий.

Блок «Планирование и прогнозирование использования имущества и земельных ресурсов» занят формализацией целей и задач, а также средств их достижения в соответствии с реальными ресурсными возможностями.

Блок «Экономическое стимулирование рационального использования имуществом-земельного комплекса» занимается регулированием механизмов платежей за использование имущества и земли.

Блок «Нормативно-правовое обеспечение, институциональное регулирование» представлен совокупностью постоянно обновляемых институциональ-

ных регламентов.

Блок «Мониторинг имущества и земель, информационное обеспечение и координация» включает изучение, оценку, систематизацию и учет имущества и земельных ресурсов, занимается своевременным выявлением изменений состояния имущества и земель и выработкой соответствующих рекомендаций<sup>11</sup>.

Блок «Организация землеустройства» включает организацию и реализацию управленческих решений.

Блок «Учет и муниципальный контроль над использованием имущества и охраной земель» является завершающим в системе и то же время – влияющим на блок прогнозирования.

Муниципальное образование является сложной системой, развитие которой находится под влиянием как внешних, так и внутренних факторов, что может быть представлено в виде следующей схемы на рисунке 6. Эти факторы оказывают влияние на систему муниципального управления имущественно-земельного комплекса.

Таким образом, муниципальное управление имущественно-земельным комплексом – это процесс формирования социально направленной политики использования имущества и земельных ресурсов на основании природно-этнических характеристик местности, определяющих взаимосвязи между экономическими субъектами данной территории и устанавливающие институциональные и информационные связи, направленные на решение муниципальных задач.

Логическая схема взаимосвязей в иерархической системе факторов управления земельными ресурсами может быть представлена в виде следующей схемы (рисунок 4).

Регламентация и организация рынка, на котором фигурируют отдельные сегменты муниципальной собственности, не должны нарушать тот потенциал, который содержится в самонастройке рыночного механизма.

Одним из условий, определяющих управление муниципальной собствен-

---

<sup>11</sup> Бухтояров Н.И. Современное управление сельскохозяйственным природопользованием региона на основе формирования экологически устойчивых агроландшафтов // Регион: системы, экономика, управление. 2016. № 4. С. 73.

ностью с применением административных методов, является обеспечение выполнения законов и других нормативно-правовых и методических документов, принятых на всех трех уровнях управления в Российской Федерации. Область применения административных методов управления муниципальной собственностью определяется степенью свободы объекта управления в связи с воздействием на него субъекта. Примером излишней свободы является формальная независимость муниципальных унитарных предприятий в своей хозяйственной деятельности от управленческих воздействий своих учредителей – собственников переданного им в хозяйственное ведение муниципального имущества.

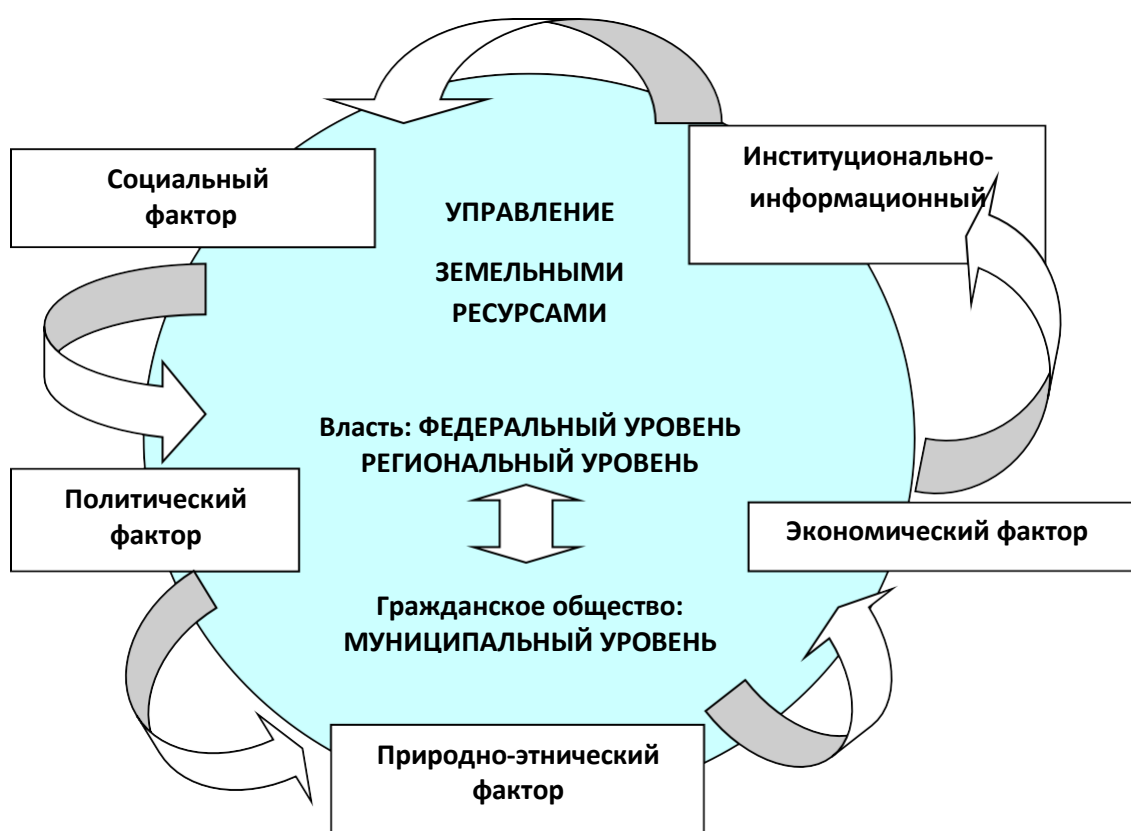


Рисунок 4 – Логическая схема взаимосвязей в иерархической системе факторов управления земельными ресурсами

## 1.2 Нормативная правовая база управления земельными ресурсами

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 разделить на три группы: федерального значения, регионального значения и муниципального значения.

К первой группе, наиболее значимой и лежащей в основе других групп, относятся нормативно-правовые документы, изданные на федеральном (государственном) уровне, имеющие федеральное значение, такие как Конституция РФ<sup>12</sup>, Земельный кодекс РФ<sup>13</sup>, Гражданский кодекс РФ (часть первая)<sup>14</sup>, Градостроительный кодекс РФ<sup>15</sup>, Федеральные законы, постановления Правительства РФ, приказы Министерства экономического развития РФ, ряд законодательных актов Управления Росреестра, поддерживающих правовое обеспечение управления земельными ресурсами Российской Федерации.

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. При этом органы исполнительной власти регионов издаются акты в пределах своих полномочий, к которым относятся: разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов РФ, иные полномочия, не отнесенные к полномочиям РФ. При этом региональные акты имеют немаловажное значение при регулировании земельных отношений, поскольку в соответствии с Конституцией РФ, круг вопросов в отношении земель находится в совместном ведении федерации и её субъектов.

Третья группа представлена нормативно-правовыми документами органов местного самоуправления, действующих в пределах муниципальных образований. Нормативные правовые акты органов самоуправления в области зе-

---

<sup>12</sup> Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм. на 21.07.2014 г.) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. С. 4398.

<sup>13</sup> Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. на 31.12.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. С. 4147.

<sup>14</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. 1): федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. на 29.12.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. С. 3301.

<sup>15</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (с изм. на 23.04.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. С. 16.

мельного законодательства признаются в настоящее время самостоятельной, независимой от органов государственной власти системой, работающей в соответствии с нормативно-правовыми документами федерального и регионального значения и не противоречащей им. Нормативные документы местного значения при регулировании земельных отношений в муниципалитетах являются более конкретными по своему содержанию, чем акты федерального и регионального уровня. К таким документам относят постановления, решения и распоряжения глав администраций районов и других муниципальных образований. Таким документом, например, является распоряжение главы администрации городского поселения о выделе земельного участка субъекту земельных отношений из свободных земель поселения.

Требование ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает земельные участки, как объект гражданских прав, и включает в понятие недвижимых вещей (имущества). 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. 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.

Федеральный закон № 131-ФЗ<sup>16</sup> гласит: «Местное самоуправление осуществляется на всей территории Российской Федерации в городских, сельских поселениях, муниципальных районах, городских округах и на внутригородских территориях городов федерального значения». Таким образом, согласно действующему законодательству населенный пункт может

---

<sup>16</sup> Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федеральный закон от 6 октября 2003 № 131-ФЗ (с изм. на 18.04.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. С. 3822.

являться исключительно частью муниципального образования.

Содержание управления земельными ресурсами поселений раскрывается в ряде полномочий, исполняемых органами местного самоуправления поселений, которые можно разделить на две группы:

– земельные полномочия, включенные в перечень вопросов местного значения городских и сельских поселений, отраженные в ст. 14 Федерального закона № 131-ФЗ;

– земельные полномочия, не включенные в перечень вопросов местного значения городских и сельских поселений, но обязательные для исполнения органами местного самоуправления.

Рассматривая проблему содержания управления земельными ресурсами, необходимо коснуться еще одного важного момента, связанного с рассматриваемым вопросом, принципами управления земельными ресурсами муниципального образования. Важнейшим аспектом как государственного, так и муниципального управления земельными ресурсами является строгое соблюдение нормативно установленных принципов и основных начал, закрепленных различными отраслями законодательства. На данную категорию правоотношений существенное влияние оказывают принципы местного самоуправления, отраженные в Конституции РФ, Федеральном законе № 131-ФЗ и систематизированные теоретиками муниципального права.

На основании вышеизложенного предлагается в структуре принципов, характерных для муниципального управления земельными ресурсами, выделить две следующие группы:

Таблица 1 – Понятие принципов муниципального управления земельными отношениями

Принцип 1	Содержание 2
Самостоятельность исполнения полномочий органами местного самоуправления поселений по решению вопросов местного	Означает независимость, как от органов местного самоуправления муниципального района, так и от органов государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ.

значения	
Ответственность	Данный принцип означает, что любые субъекты, допустившие нарушение, как земельного законодательства, так и законодательства в сфере местного самоуправления, должны привлекаться к ответственности в установленном законом порядке. Данный принцип следует из конституционного принципа равенства всех перед законом.

Продолжение таблицы 1

1	2
Рациональность и эффективность	Данный принцип в большей степени связан с экономической основой местного самоуправления. Тем не менее исполнение органами местного самоуправления поселений земельных полномочий должно подчиняться определенной цели – обеспечению рационального и эффективного использования местного земельного фонда и, как результат, пополнение доходной части местного бюджета.
Информативность.	В соответствии с этим принципом любые участники земельно-имущественных отношений, в том числе органы местного самоуправления, должны иметь возможность получить всю информацию о земельных участках и расположенных на них объектах недвижимости.
Научный подход в деятельности	Данный принцип предполагает, что регулирование земельных отношений органами местного самоуправления должно базироваться на научно обоснованных методиках и положениях, на детальном понимании объекта и содержания управления.

К специальным принципам относятся: принципы земельных отношений, закрепленные в статье 1 Земельного кодекса РФ. Данные принципы регулирования земельных отношений создают основу, на которой должна базироваться система муниципального управления земельными ресурсами в Российской Федерации.

На современном этапе организация местного самоуправления базируется на совершенно ином принципе, закрепленном в п. 3 статьи 17 Федерального закона № 131-ФЗ, который заключается в том, что полномочия органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения осуществляются органами местного самоуправления самостоятельно; подчиненность органа местного самоуправления или должностного лица местного самоуправления одного муниципального образования органу местного самоуправления или должностному лицу местного самоуправления другого муниципального образования не допускается.

Также нельзя не отметить, что развитие законодательства, касающегося земельных полномочий органов местного самоуправления, демонстрирует тенденцию к концентрации указанных полномочий на уровне поселений. На основании вышеизложенного возникает необходимость классификации полномочий органов местного самоуправления поселений в сфере земельных отношений.

В целом, земельное законодательство, несмотря на активные изменения в последнее десятилетие, требует систематического совершенствования с учетом специфики земельных отношений в России<sup>17</sup>.

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. 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

---

<sup>17</sup> Зайнуллина Г.Р. Управление земельными ресурсами // NovaInfo.Ru. 2017. № 59. С. 483.

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<sup>18</sup>.

Периодические попытки изменить принципы и содержание земельного 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 отношений. 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.

Таким образом, в заключение главы следует отметить, что система государственной земельной политики, ввиду сложности и особенности объекта – земли, требует значительной информационной основы, отражающей все явления и процессы, связанные с конкретными территориями и земельными участками. В связи с этим неполнота нормативно-правовой базы, незавершенность формирования структуры управления и институциональных преобразований, являются первостепенными задачами, которые нужно

---

<sup>18</sup> Булгаков В.В. Государственное регулирование земельных отношений // Современные тенденции развития науки и технологии. 2016. № 2. С. 56.

решить<sup>19</sup>.

Между тем, действующее земельное законодательство нуждается в систематизации, так как внутри его встречаются противоречия, выпадают некоторые элементы, что снижает его эффективность и принижает землеустройство. В результате нормы земельного законодательства не полностью обеспечивают эффективное управление, рациональное использование и сохранность земельных ресурсов.

Нужно признать, что такой стихийный подход к управлению земельными ресурсами не может выступать основным направляющим вектором развития сферы земельных отношений. Выстраивание грамотной земельной политики в области управления земельными ресурсами охватывающие экологические, экономические, нормативно-правовые и социальные сферы деятельности, приведёт к трансформации устоявшихся подходов и развитию земельных отношений. В этом случае все будет выглядеть достаточно логично и структурировано, как целостная система, что позволяет сформировать в Российской Федерации национальные рамки квалификации, а затем и профессиональный стандарт по управлению земельными ресурсами и земель<sup>20</sup>.

Таблица 2 – Нормативно-правовое регулирование земельных отношений

Федеральный уровень	Региональный уровень	Местный уровень
1	2	3
1 Конституция РФ от 12.12.93 г. 2 «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017). 3 «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 05.02.2018). 4 Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ. 5 ФЗ «О крестьянском	1 Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 «О мониторинге земель в РФ» 2 Федеральный закон от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О порядке ведения государственного земельного кадастра». 3 «Постановление Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 (ред. от	Правовыми актами, устанавливающими полномочия органов местного самоуправления; по решению вопросов местного значения, являются: Закон № 131-ФЗ, отраслевые (специальные) федеральные законы, устав муниципального образования. При этом основная задача Закона

<sup>19</sup>Корнева Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия // Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. 2017. № 6. С.89.

<sup>20</sup> Корнева Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия: автореф. дисс. ... канд. экон. наук. М., 2017. С. 89.

(фермерском) хозяйстве» от 11.08.03 // СЗ РФ. 2003. № 24. 6 ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23.02.95. 7 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.03. 8 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях	03.08.2019) "Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре». 4 «О проведении инвентаризации земель для определения возможности их предоставления гражданам». 5 «О рекультивации земель, снятия,	№ 131-ФЗ - очертить пределы полномочий органов местного самоуправления; отраслевого закона - установить полномочия органов местного самоуправления, конкретизируя вопросы местного значения, и (или) отграничить их от полномочий органов
--	--	---

Продолжение таблицы 2

1	2	3
граждан» от 15.04.98 г.	сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы». 6 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений».	государственной власти; устава муниципального образования - разграничить закрепленные в федеральных законах полномочия между конкретными органами местного самоуправления, а также, возможно, конкретизировать и дополнить их.

### 1.3 Эволюция управления земельными отношениями в России

Земельные отношения существовали на всех этапах развития человеческого общества, которое предопределялось способом производства материальных и духовных благ, социально-экономическими условиями, видами собственности на землю и формами хозяйствования на земле.

Использование земли на индивидуальной и общественной основе в эпоху первобытного общественного устройства считается ранней формой земельно-имущественных отношений, на основе которой позднее возникли более сложные формы, такие как, например, родовое землепользование, частновладельческие земельные отношения, а также рабовладельческие земельные отношения. Все вышеперечисленные этапы становления земельно – имущественных отношений устанавливают определенный правовой порядок



использования земли<sup>21</sup>.

С течением времени стали появляться крупные рабовладельческие княжеские землевладения, которые распространялись как на землю, так и на людей, проживавших и работавших на их территории. С появлением и развитием древнерусских государств ценность земельной собственности повышалась. Простые формы землепользования и возникновение племенных, а потом и территориальных княжеств создали базу для формирования государственности. Все это привело к созданию Киевской Руси – могущественного древнерусского государства.

С развитием государственности происходит укрепление земельной собственности. На основе расслоения общества на классы и сословия выделялись землевладения князей, бояр, монастырских обществ. В этот период происходило возрастание ценности земли. В связи с этим появилась необходимость в регулировании земельных отношений. Стало создаваться земельное законодательство. Впервые земельные споры стали решаться на основании законов, о чем можно судить по некоторым статьям из «Русской правды». Также стали караться нарушения установленных земельных границ, что свидетельствовало о начале зарождения государственной защиты земельной собственности.

В это же время зарождались вотчинные и поместные формы землевладения и землепользования.

Вотчина – это землевладение феодала, представляющее собой участок земли, которым владели на праве полной собственности. Выделяют три вида вотчин: наследственные, выслуженные и купленные.

Поместье – это временное земельное владение, которое государство предоставляло людям по определенным условиям на срок службы.

С распространением и усложнением земельно-имущественных отношений происходило постепенное закрепощение крестьян. Оно

---

<sup>21</sup> Корнева Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия: автореф. дисс. ... канд. экон. наук. М., 2017. С. 89.

происходило в три этапа, каждый из которых отбирал все больше и больше прав у крестьян. На первом этапе было ограничено время перехода крестьян от одного хозяина к другому. Вторым этапом стало установление «заповедных лет» и указ о пятилетнем сыске. Третьим этапом стало соборное уложение и установление крепостной наследственности, что ознаменовало полное закрепощение крестьян.

Следующим этапом в развитии земельно-имущественных отношений стали писцовые описания. Они начали проводиться в 1551 году при Иване IV Грозном, и осуществлялись они на основе писцовых наказов. Основной задачей писцовых описаний являлись сбор информации о качестве и количестве земель, письменное закрепление права на землю, разрешение земельных споров и установление границ землевладений.

В 1649 году было принято соборное уложение, в котором межевание впервые признавалось самостоятельным юридическим действием. Это событие дало новый толчок для повышения уровня земельных отношений, и на основании этого в 1680 – 1681 годах было проведено валовое межевание земель.

В начале XVIII века сильное влияние на земельные отношения оказали реформы Петра I. Он изменил систему сбора налогов, которая стала значительно проще, потому что с введением подушной подати государство перестало нуждаться в ведении качественного и количественного учета земель, за счет чего снизились затраты на сбор налогов, а также к выплате стали привлекать все трудоспособное население.

Еще одним важным преобразованием стала секуляризация, при которой в пользу государства изымались некоторые земли монастырей, церквей и синодов, благодаря чему ограничивалось их влияние.

Одним из самых главных событий, приблизивших современное состояние земельно-имущественных отношений была отмена крепостного права в 1861 году. Основными целями данного мероприятия были:

- освобождение крестьян от крепостной зависимости;

– развитие экономики страны за счет увеличения капиталовложения помещиками в крупную промышленность и сельское хозяйство;

– повышение производительности труда крестьян;

– формирование частного крестьянского землевладения. Результатами данной реформы стало получение крестьянами личной свободы и выход в экономике на качественно новый уровень. Но основная задача по формированию частного крепостного землевладения не была выполнена.

Эту ошибку была призвана исправить Столыпинская аграрная реформа. Главной целью этих преобразований было расформирование крестьянской общины и закрепление частной собственности на землю. Для реализации этих целей проводилась широкая политика по выделению хуторов и отрубков, а также предусматривались льготные ссуды и кредиты на выкуп земли. Все это привело к тому, что к 1916 году из общинного оборота было изъято 22 % земель, то есть уже была сформирована довольно обширная база частной собственности.

Следующим важным аспектом в развитии земельных отношений в России стало формирование социалистических земельных отношений. На II Всероссийском съезде советов, который состоялся 25 октября 1917 года, был принят декрет о земле, который в корне менял суть земельных отношений за счет отмены частной собственности на землю, а декрет о социализации земли от 9 февраля 1918 года ВЦИК подтверждал национализацию земель, недр, лесов и вод. Этим действием правительство перевело страну на командную экономику, чем отсрочило появление свободных земельных отношений еще на долгие годы.

Но экономический застой вынудил власть начать коллективизировать сельское хозяйство, чтобы повысить его уровень.

Колхозы создавались как наглядный пример успешности совместного труда, рациональной организации производства, применения машин и высокого уровня производительности труда.

И это стало давать свои плоды в виде экономического роста, поэтому

земли за колхозами стали закрепляться в бессрочное пользование на основании государственных актов.

Но через некоторое время такой подход к организации земель стал тормозить развитие новых форм ведения сельского хозяйства. Неэффективность сельского хозяйства стала официальным мотивом начала реформ<sup>22</sup>.

В апреле 1990 г. был изменен порядок землепользования в сельских населенных пунктах, а уже буквально через полгода была заложена правовая основа земельной реформы в России на основании законов РСФСР «О земельной реформе», «О крестьянском хозяйстве» и Земельного кодекса РСФСР.

Опираясь на данные законы правительство осуществляло переход к множеству форм земельной собственности, землевладений и землепользований и создание экономического и юридического механизма регулирования земельно-имущественных отношений. В последующие годы были проведены реорганизации земель на территории всей страны.

И заключительными документами, оформившими земельные отношения в современный вид, стали Федеральный закон № 78 «О землеустройстве» от 18 июня 2001 года и Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года.

Земельные отношения в России прошли сложный путь формирования от первобытно-общинного и рабовладельческого строя до формирования множества форм собственности на землю в настоящее время, что, несомненно играет важную роль в дальнейшем их развитии и повышении качества их использования.

---

<sup>22</sup> Корнева Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия: автореф. дисс. ... канд. экон. наук. М., 2017. С. 89.

## 2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ В ГОРОДЕ БЛАГОВЕЩЕНСКЕ

### 2.1 Администрация города Благовещенска как субъект управления

Управление муниципальной собственностью города Благовещенск осуществляет – Комитет по Управлению имуществом муниципального образования.

Юридический и фактический адрес: 675000, Благовещенск, ул. Б. Хмельницкого, 8/2.

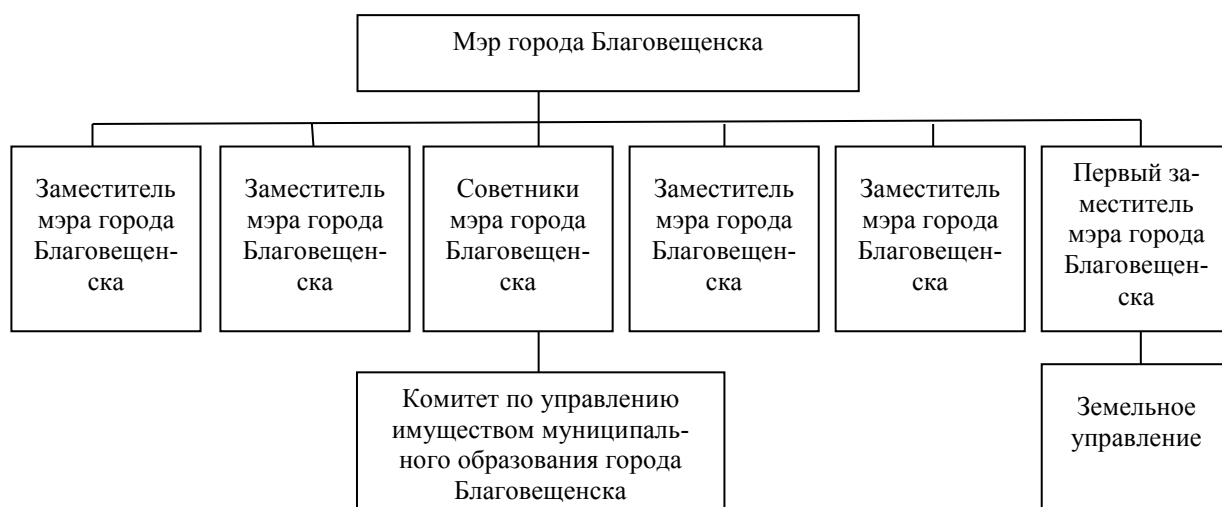


Рисунок 5 – Структура администрации города Благовещенск

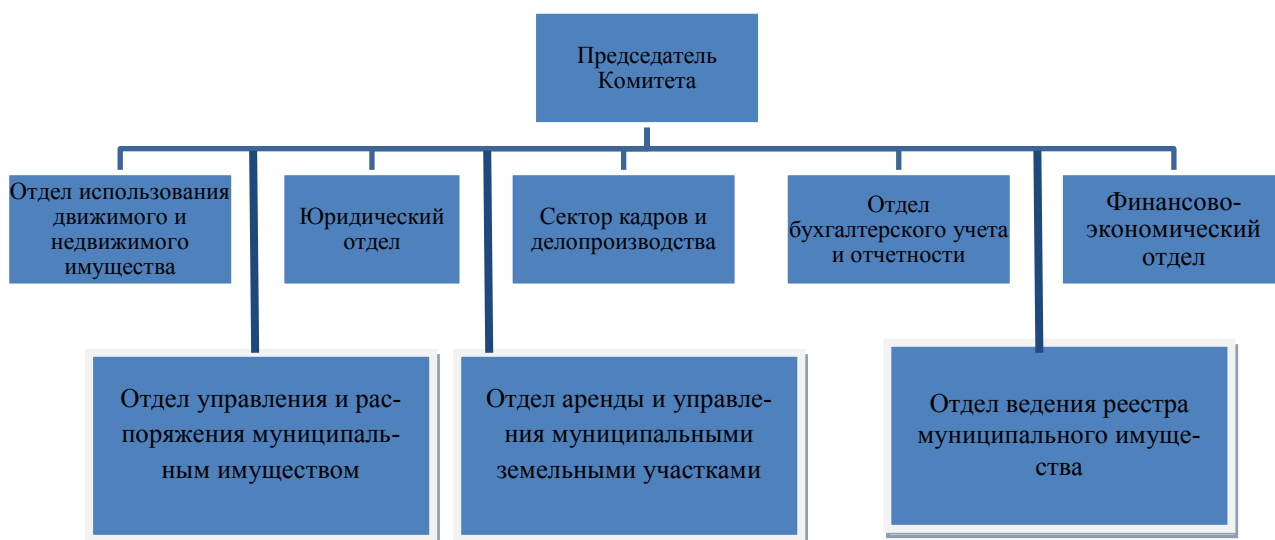


Рисунок 6 – Структура Комитета по Управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенск

Комитет осуществляет следующие функции:

- заключение договоров купли-продажи земельных участков, аренды земельных участков, безвозмездного срочного пользования земельными участками, заключенные Комитетом, а также соглашения о расторжении таких договоров;
- заключение договоров приватизации жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности;
- организация работы по продаже приватизируемого муниципального имущества;
- заключение договоров аренды, безвозмездного срочного пользования в отношении муниципального недвижимого имущества;
- осуществление функции продавца и организатора торгов (конкурсов, аукционов), за исключением случаев, когда реализация таких полномочий отнесена к компетенции других органов администрации города;
- учет имущества, находящегося в муниципальной собственности, предоставление информации об объектах учета, содержащейся в реестре муниципальной собственности, закрепление в хозяйственное ведение и оперативное управление;
- выдача разрешений на установку рекламных конструкций, заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций посредством проведения аукционов.

Приоритетными направлениями деятельности Комитета в части управления имуществом и земельным отношениям являются:

- а) эффективное управление и распоряжение имуществом муниципальной казны;
- б) формирование реестра муниципальной собственности;
- в) осуществление полномочий собственника в отношении имущества муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений;
- г) развитие рынка аренды нежилых помещений;
- д) создание условий для развития малого и среднего предпринимательства;
- е) приватизация (аукционы, конкурсы) муниципального имущества;

ж) эффективное использование земли всех форм собственности.

В 2019 году Комитет по Управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенск осуществляло от лица Российской Федерации мероприятия по проведению единой государственной политики в области земельных отношений в том числе и по вопросам: продажи земельных участков на аукционе, прав на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности посредством аукциона.

Снижение доходов от аренды земельных участков связано в первую очередь с утверждением льготных арендных ставок для отдельных категорий арендаторов и целей предоставления земельных участков, а также передачей полномочий по распоряжению федеральными земельными участками иным федеральным органам исполнительной власти.

В рамках обеспечения проведения мероприятий по формированию имущественной основы деятельности федеральных органов государственной власти следует отметить отсутствие свободных площадей для размещения федеральных органов является общей проблемой всех субъектов Российской Федерации. Свободные Имеющиеся (подлежащие освобождению) помещения федеральной формы собственности находятся в ненадлежащем техническом состоянии, а именно требуют проведения капитального и текущего ремонта помещений.

Произошедшее расширение информационного обеспечения продажи и аренды муниципального имущества, способствовало повышению прозрачности и открытости всех приватизационных процедур, и привело к совершенствованию общественного контроля процесса приватизации, что привело к созданию и функционированию портала МБ.

Потенциальные инвесторы, желающие иметь доступ к информации об объектах приватизации, выставленных на продажу, могут получить ее с одновременным доступом совместно со всем заинтересованными инвесторами через официальный сайт Комитета по Управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенск.

Так на сайте можно найти информацию о Перечне свободных объектов

недвижимого имущества, относящегося к государственной казне Российской Федерации и расположенных в г. Благовещенск.

Предоставление земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ. В соответствии с положениями пункта 2 статьи 10 Закона № 101-ФЗ передача в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса РФ, в случае, если же по результатам предварительного опубликования сообщения о наличии для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах или аукционах).

Типовой договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, разработанный Территориальным Управлением, содержит положения о досрочном расторжении договора аренды в случае изменения его существенных условий (категории/вида разрешенного использования) и при использовании земельного участка арендатором не по целевому назначению.

Таким образом, указанные положения исключают возможность использования земельных участков в целях, отличных от сельскохозяйственной деятельности.

Согласно законодательству в договоре аренды государственного имущества участвуют две стороны: арендодатель и арендатор. Арендодателем государственного имущества является Территориальное Управление.

Балансодержателями государственного имущества являются определённые действующим законодательством юридические лица.

Арендаторами государственного имущества, передаваемого в аренду могут быть любые юридические и физические лица, если другое не предусмотре-



но действующим законодательством.

Субарендаторами и Арендаторами государственного имущества, передаваемого в аренду являются юридические и физические лица, получившие право временного пользования или владения имуществом за плату.

Администрацией г. Благовещенск предоставляется в аренду для ведения предпринимательской и иной деятельности, не запрещённой действующим законодательством, при составлении и предъявлении заявок арендаторов. Если поступило несколько заявок то на один объект имущество предоставляется в аренду по результатам торгов на право заключения договора аренды. Организацией торгов, определением условий и порядка их проведения занимается орган по управлению имуществом.

Предоставление в аренду объектов государственной собственности Администрации г. Благовещенск осуществляется путём заключения соответствующего договора аренды, который будет единственным основанием для занятия объекта и использования основных фондов и определяет взаимоотношения балансодержателя, арендатора и арендодателя на весь период аренды объекта.

При предоставлении имущества Администрации г. Благовещенск в аренду соблюдаются следующие требования:

- впервые заключаемый договор аренды, чаще всего заключается на срок не более одного года;
- договор аренды, заключённый на срок более одного года подлежит обязательной государственной регистрации;
- передаваемое в аренду имущество Администрации г. Благовещенск , подлежит страхованию за счёт средств арендатора в соответствии с действующим законодательством;
- срок аренды может быть увеличен на срок до двух лет, при пролонгации договора аренды по решению органа по управлению имуществом и при отсутствии нарушений условий договора аренды;
- досрочно договор аренды может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

Доходы от аренды имущества являются одним из основных источников пополнения бюджета области.

Постановлением Правительства Администрации г. Благовещенск утверждена методика расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Администрации г. Благовещенск, в соответствии с которым осуществляется начисление арендных платежей.

## **2.2 Анализ деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Город Благовещенск»**

Экономическую основу местного самоуправления составляют находящееся в муниципальной собственности имущество, средства местных бюджетов, а также имущественные муниципальных образований.

Одной из задач органов власти является учет и эффективности использования муниципального имущества и земель.

Тезис «имущество должно работать эффективно и приносить доход» стал наиболее актуальным в кризисный период.

В Приложении представлен Отчет об исполнении доходов бюджета города Благовещенск, сгруппированных в соответствии с классификацией доходов бюджетов Российской Федерации.

На рисунке 7 покажем бюджет города Благовещенск за 2019 год, и плановые 2020 – 2021 годы.

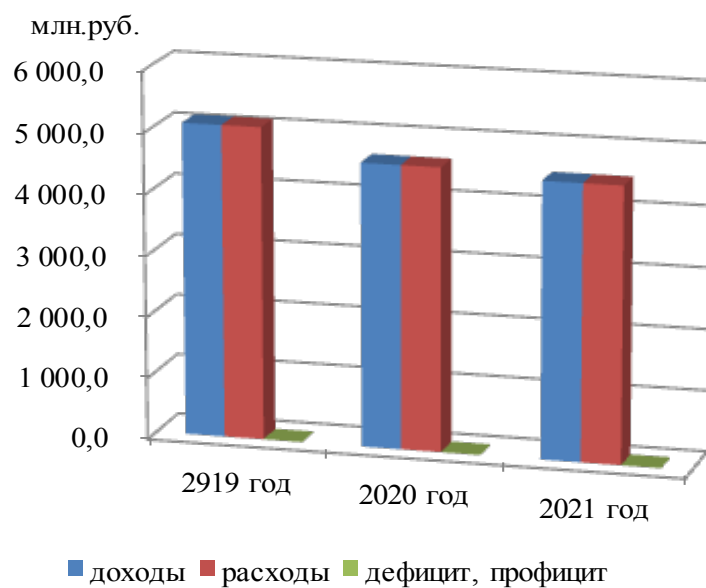


Рисунок 7 – Бюджет города Благовещенск

Далее в виде диаграмм представим структуру доходов бюджета города Благовещенск за 2018 – 2019 годы.

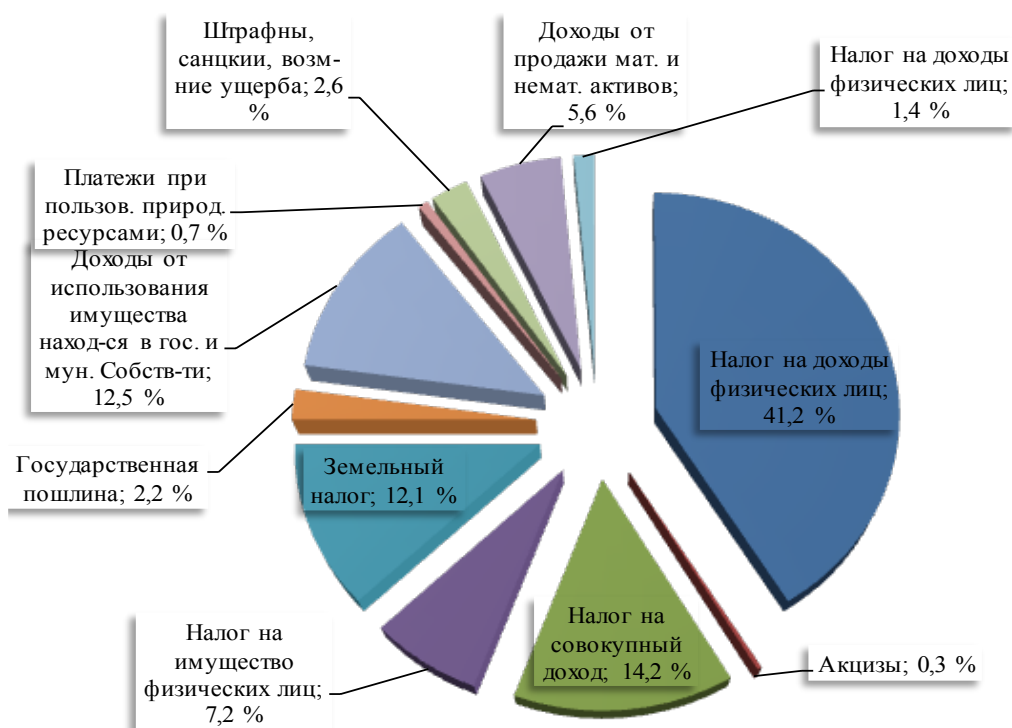


Рисунок 8 – Структура доходов бюджета за 2018 год

Земельный налог в структуре бюджета составил в 2018 году – 12,1 %, в 2019 – 12,2 %.

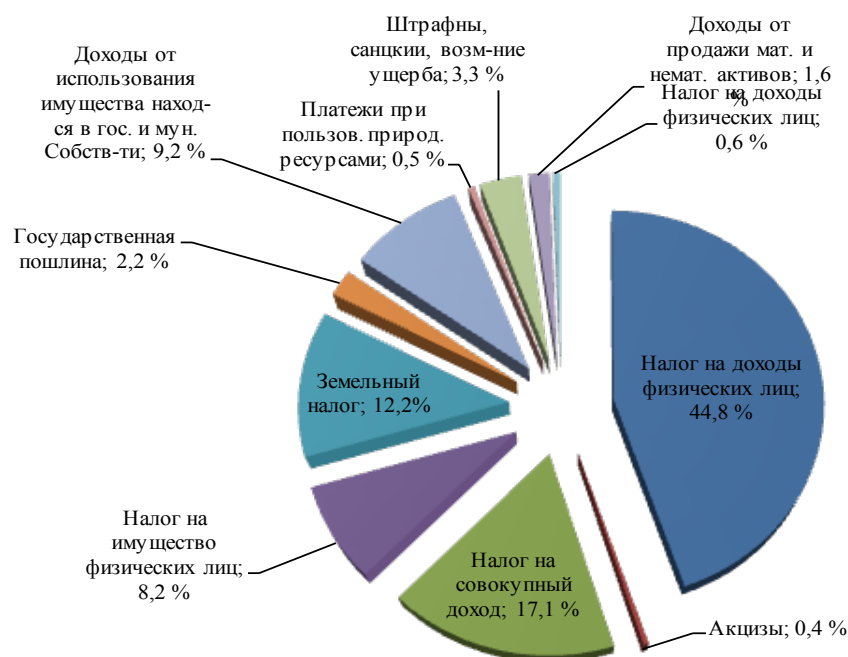


Рисунок 9 – Структура доходов бюджета за 2019 год

Анализ эффективности управления муниципальной собственностью начнем с оценки исполнения доходной части бюджета также показан в приложении.

Общий земельный фонд города Благовещенск составляет 305961 га.

Наибольшую площадь на территории Благовещенского района Амурской области занимают земли сельскохозяйственного назначения – 173657 га, значительные площади заняты землями лесного фонда – 73542 га. Остальные земли занимают меньшие площади, наиболее среди них представлены земли запаса – 23545 га, следом за ними идут земли промышленности и иного специального назначения – 21538 га, далее следуют земли населенных пунктов – 13572 га. Наименьшую площадь занимают земли особо охраняемых природных территорий и объектов – 107 га. Земли водного фонда на территории г. Благовещенск не представлены. Всего разрешено использовать 95002,32 г. Вовлеченные в оборот земли составляют 31 % от общего земельного фонда города Благовещенск. Текущее состояние управления земельными ресурсами муниципально-го образования город Благовещенск приведено в таблице 3.

Таблица 3 – Текущее состояние

Нормативные правовые акты	Мероприятия	Текущее состояние
1	2	3

<p>Статьи 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, Положение о постоянно действующей комиссии по организации и проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории города Благовещенск, утвержденное постановлением администрации города Благовещенск от 05.05.2011 № 1231.</p>	<p>Формирование земельных участков для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков в собственность или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности либо участков, собственность на которые не разграничена, в том числе: жилищное строительство в том числе: индивидуальное жилищное строительство</p>	<p>За 2019 год сформировано 39 земельных участков: - заключен договор аренды земельного участка под комплексное освоение в целях жилищного строительства, площадь земельного участка 2,4 га кв.м; - заключен договор аренды земельного участка под комплексное освоение в целях жилищного строительства (индивидуальное жилищное строительство), площадь земельного участка 10,4 га; - проведен аукцион по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в количестве 11 участков общей площадью 1,14 га.</p>
---	--	--

Продолжение таблицы 3

1	2	3
<p>п. 2 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 42 - 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.ст. 16, 17, 20, 22, 23, 37 - 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»</p>	<p>Формирование земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов</p>	<p>За 2019 год выполнено межевание 4-х земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов</p>
<p>Закон «О регулировании отдельных земельных отношений»</p>	<p>Формирование земельных участков льготной категории граждан для индивидуального жилищного строительства</p>	<p>До конца 2019 года планируется предоставить бесплатно 6 земельных участков гражданам льготной категории</p>

Задача муниципального образования город Благовещенск в сфере использования земельных ресурсов – эффективное управление земельными ресурсами, эффективное и рациональное использование земельных ресурсов, развитие на территории рынка земли и недвижимости, капитализация экономики муниципального образования. Одним из важнейших условий обеспечения стабильного социально-экономического развития муниципального образования, повы-

шения уровня жизни его населения являются рынки земли и недвижимости, организация эффективного и рационального использования земельных ресурсов.

В сфере управления земельными ресурсами на территории муниципального образования город Благовещенск функции по формированию земельных участков для строительства и для целей, не связанных со строительством, возложены на муниципальное казенное учреждение «Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Благовещенск» (далее – Управление градостроительства).

Наглядно структура доходов от управления земельными ресурсами показана на рисунке 10.

В структуре доходов муниципального бюджета от реализации и использования имущества и земель наибольший удельный вес (71 %) составляют доходы от аренды и продажи земельных участков (47,1 % и 23,9 % соответственно).

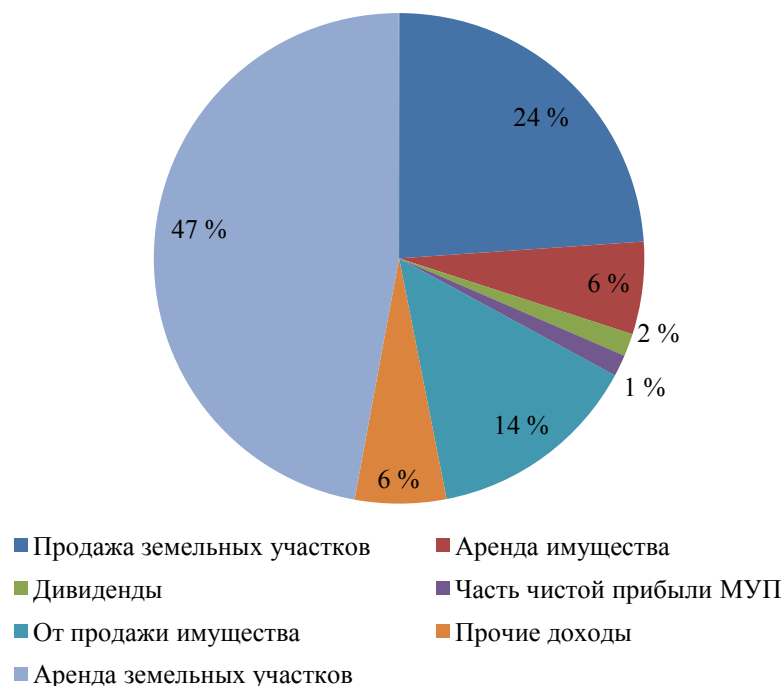


Рисунок 10 – Структура доходов

Средства от использования и реализации муниципального имущества составляют 29 %. В том числе, поступления от части чистой прибыли и дивидендов – около 3 %, от аренды и продажи имущества – 20,1 % (6,1 % и 14,0 % со-

ответственно).

В структуре доходов от использования и реализации земельных участков наибольший удельный вес (66,3 %) составляет аренда земельных участков, реализация земель обеспечивает 33,7 % названных доходов.

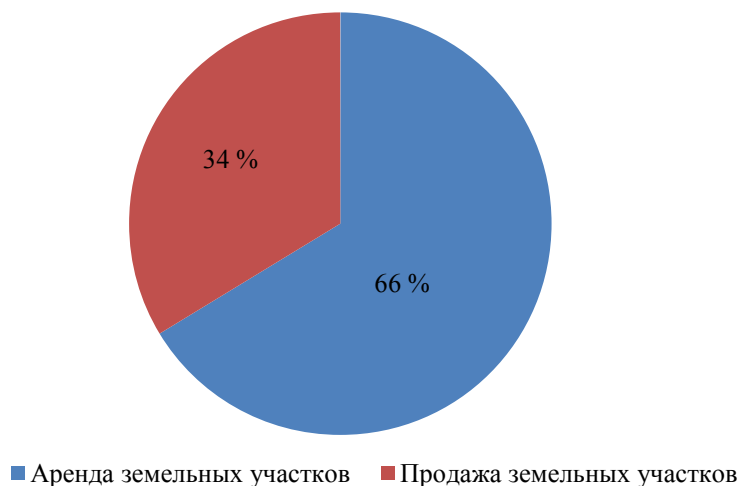


Рисунок 11 – Структура доходов от использования и реализации земельных участков

В 2018 году поступление в городской бюджет средств от управления и распоряжения муниципальным имуществом составило 471 миллион 962 тысячи рублей. Большая часть этих средств получена от арендной платы за земельные участки и использования муниципального имущества.

Анализ позволяют сделать вывод, что наибольший доход получен от:

- доходы от реализации муниципального имущества в рамках преимущественного выкупа арендуемых помещений субъектами малого и среднего предпринимательства, в части реализации основных средств на указанное имущество;
- прочие доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе государственного), при реализации основных средств указанного имущества (выручка от реализации жилого имущества по результатам торгов);
- доходы от аренды объектов нежилого фонда городских округов, находящихся в казне городских округов и не являющихся памятниками истории, культу-

ры и муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе государственных).

Еще одним источником неналоговых доходов в муниципальный бюджет являются поступления от использования и продажи земельных участков. В частности в оборот вовлекаются муниципальные земельные участки и те земли, государственная собственность которых не разграничена. Комитет организует и проводит аукционы на право заключения договоров аренды и аукционы по продаже таких участков. В 2018 году Комитетом проведено 22 аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды. Всего на торги было выставлено 252 земельных участка, в результате чего заключены договоры аренды 63 земельных участков, общей площадью 5,76 га, сумма внесенной арендной платы составила 36, 4 миллиона рублей.

Комитет по Управлению имуществом муниципального образования проводит большую работу по сдаче в аренду земельных участков, находящегося в его распоряжении (это земельные участки, находящиеся в собственности, а также земельные участки, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах г. Благовещенск). В то же время, растет задолженность по аренде за земельные участки.

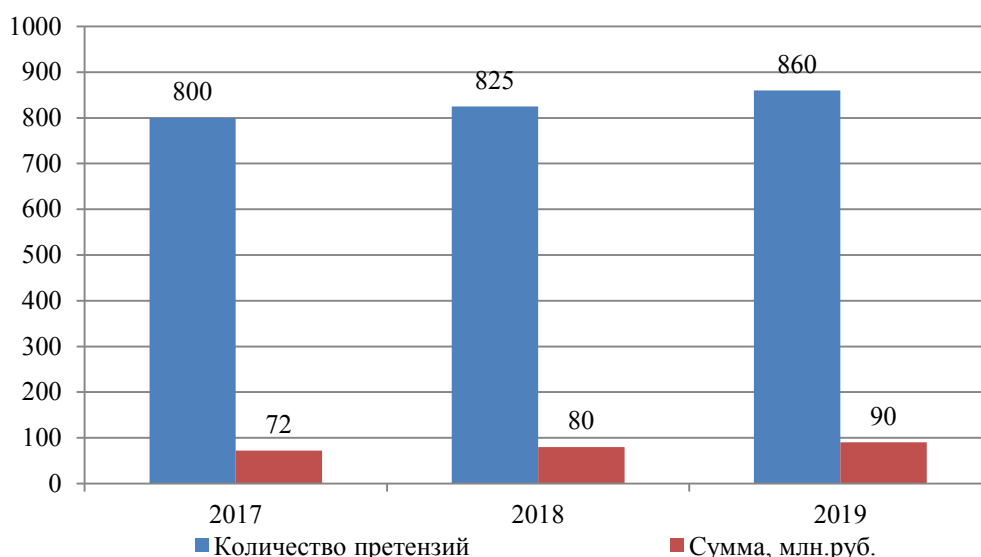


Рисунок 12 – Претензионная работа по вызсканию арендной платы и пени за земельные участки



Данные рисунка 12 показывают, что за 2018 год Комитетом на взыскание арендной платы и пени арендаторам направлено 825 претензий на сумму более 80 миллионов рублей, большинство из которых по договорам аренды земельных участков. В добровольном порядке было оплачено более 19 миллионов. В 2019 году сумма уже составила 90 млн. руб.

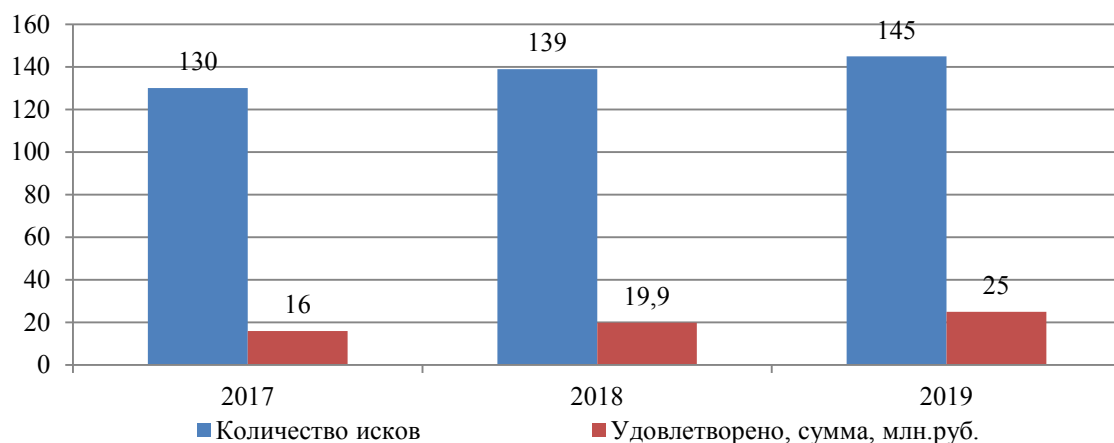


Рисунок 13 – Исковая работа по взысканию арендной платы и пени за земельные участки

Данные рисунка 13 позволяют сделать вывод, что в рамках исковой работы на взыскание арендной платы и пени Комитетом в 2018 году предъявлено 139 исков по договорам аренды земельных участков, из которых 83 уже удовлетворено на сумму 19,9 миллиона рублей. В 2019 году было предъявлено 145 исков по договорам аренды земельных участков, из которых 90 уже удовлетворено на сумму 25 миллиона рублей.

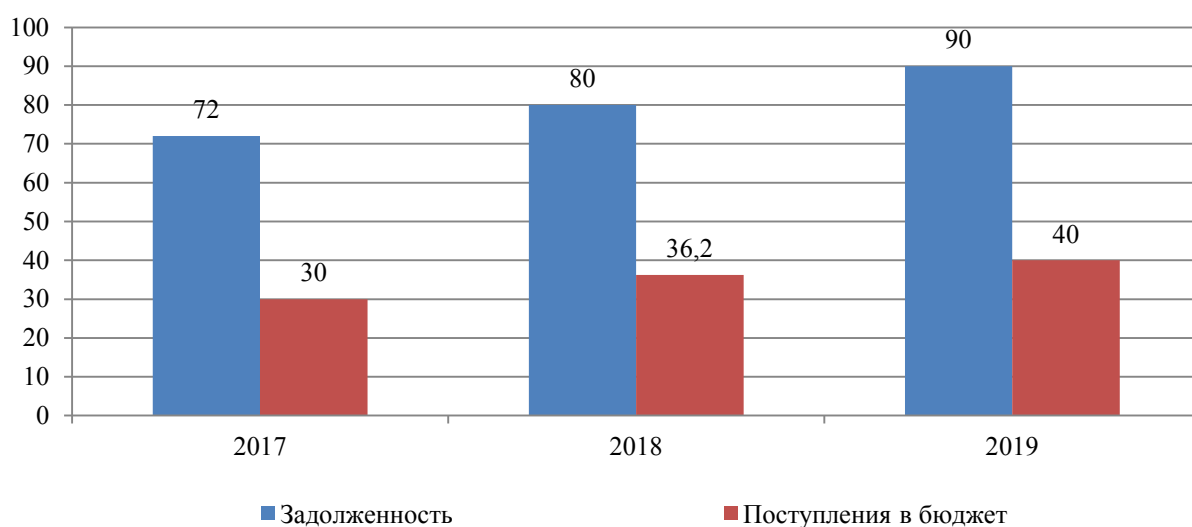


Рисунок 14 – Поступление арендной платы и пени за пользование

муниципальным имуществом и земельными участками  
по результатам претензионно-исковой работы

Данные рисунка 14 показывают, что поступление арендной платы и пени за пользование муниципальным имуществом и земельными участками по результатам претензионно-исковой работы в 2018 году составило 36,2 миллиона рублей. В 2019 году – поступление арендной платы и пени за пользование муниципальным имуществом и земельными участками по результатам претензионно-исковой работы составило 40 млн.

Таким образом, по данным рисунка можно сделать выводы, что в эффективность составляет меньше 50 %. Вместе с тем, в результате совместно проведенной работы Комитета и УФССП России по Амурской области за период с 01 сентября 2018 года по 10 апреля 2019 в доход бюджета города Благовещенска поступило более 4 миллионов рублей. Информация о состоянии задолженности перед бюджетами муниципальных образований по аренде за земельные участки представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Информации об увеличении (уменьшении) недоимки на 01.01.2020 г.

Наименование дохода	Недоимка на 01.01.2019	Недоимка на 01.01.2020	Процент
Аренда от использования объектов безналичного фонда, находящихся в оперативном управлении	2424669,74	103020,64	42,45
Доходы от аренды объектов нежилого фонда городских округов, находящихся в казне городских округов и не являющихся памятниками истории, культуры и градостроительства	38754817,47	24778319,85	63,94
Доходы от аренды объектов нежилого фонда городских округов, находящихся в казне городских округов и не являющихся памятниками истории, культуры и градостроительства муниципальной формы собственности (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также собственности муниципальных унитарных предприятий, в том числе государственных)	779481,78	414980,51	53,24
Доход от сдачи в аренду движимого имущества, находящегося в казне городских округов за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, включая казенные)	201673,18	138968,02	68,91

Информация об увеличении и (уменьшении) недоимки показана нагляд-

но на рисунке 15.

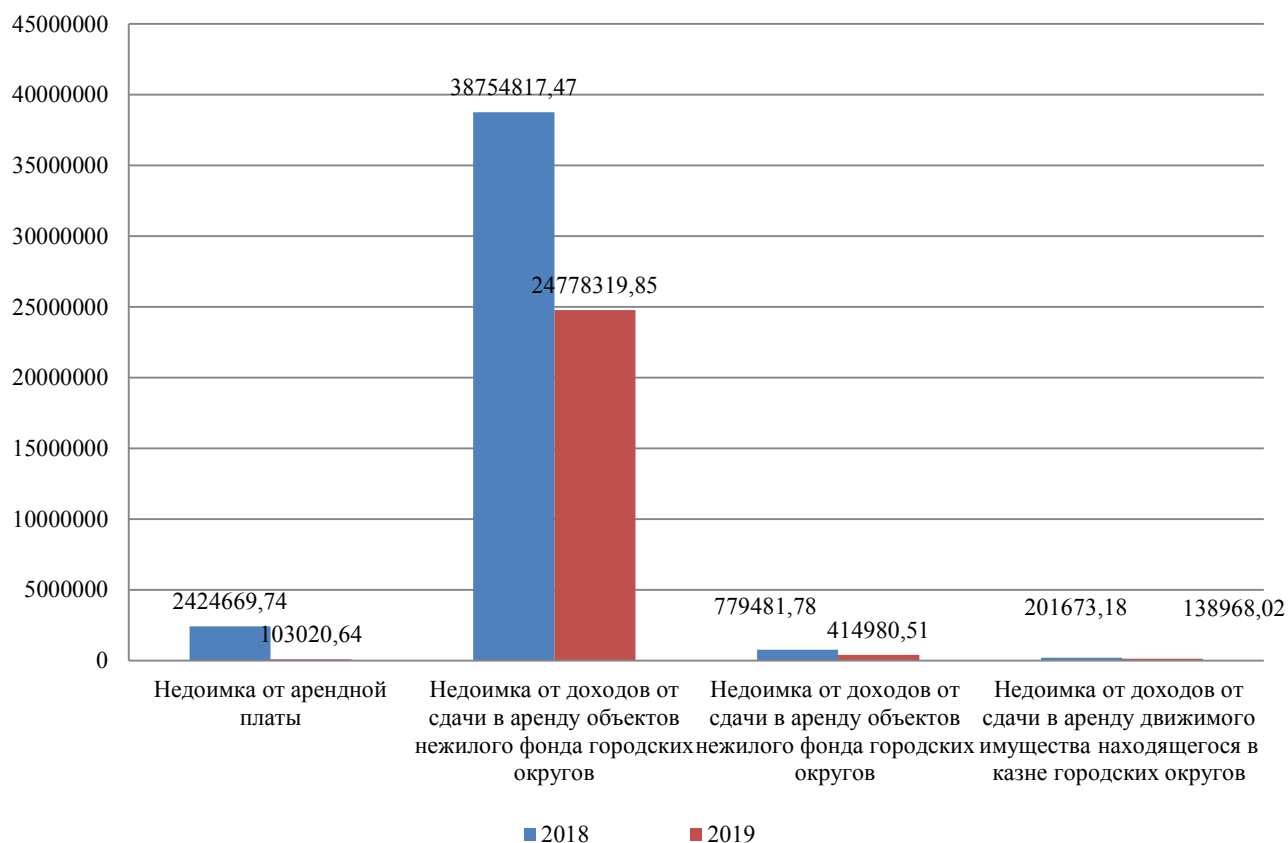


Рисунок 15 – Динамика увеличения (уменьшения) недоимки

Данные рисунка 15 показывают, что наибольшая недоимка от доходов от сдачи в аренду объектов нежилого фонда городских округов, находящихся в казне городских округов и не являющихся памятниками истории, культуры и градостроительства (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных).

Согласно Постановлению Администрации города Благовещенска Амурской области от 22.04.2020 года № 1250 утверждена Программа профилактики нарушений обязательных требований земельного законодательства па 2020 год.

Профилактика нарушений обязательных требований проводится в рамках осуществления муниципального земельного контроля.

Органом, исполняющим муниципальную функцию «Осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска», является администрация города Благовещенска в

лице муниципальных служащих земельного управления администрации города Благовещенска, должностными инструкциями которых установлена обязанность по исполнению такой функции.

В качестве уполномоченных на осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска выступают муниципальные служащие земельного управления администрации города Благовещенска, должностными инструкциями которых установлена обязанность по исполнению муниципальной функции «Осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска».

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами (далее - субъекты муниципального земельного контроля) в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации.

Подконтрольными субъектами профилактических мероприятий являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, обладающие правами на земельные участки, а также использующие земли и земельные участки.

Обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального земельного контроля:

- пункт 2 статьи 7, пункт 1 статьи 25, пункт 1 статьи 26, статья 39.33, статья 39.36, статья 42, статья 85 Земельного кодекса Российской Федерации;
- пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- пункты 1,2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- пункт 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- пункт 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

По состоянию на 31.12.2019 количество подконтрольных субъектов малого и среднего предпринимательства составляет 14106 единиц.

В 2019 году администрацией города Благовещенска проведены 2 плановые проверки и 1 внеплановая проверка в отношении юридических лиц, в ходе проведения которых выявлено 3 нарушения требований земельного законодательства. Материалы для привлечения нарушителей были направлены в Управление Росреестра по Амурской области. Управлением Росреестра к административной ответственности в виде наложения штрафа в сумме 150000 рублей привлечено 1 юридическое лицо. В последующем данное нарушение было устранено. Предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям в 2019 году не объявлялись.

В 2019 году администрацией города Благовещенска по утвержденной программе профилактики нарушений обязательных требований земельного законодательства проводились следующие мероприятия:

а) информирование подконтрольных субъектов о планируемых и проведенных проверках путем размещения информации в ФГИС «Единый реестр проверок», а также о результатах контрольной деятельности в ГИС «Управление»;

б) личные приемы начальником земельного управления, а также муниципальными служащими отдела муниципального земельного контроля по вопросам организации и проведения проверок, соблюдения требований законодательства при осуществлении муниципального земельного контроля;

в) участие в заседаниях межведомственной рабочей группы по защите прав субъектов предпринимательской деятельности;

г) на официальном сайте администрации города Благовещенска в сети Интернет размещено обобщение практики осуществления муниципального земельного контроля за 2019 год, руководство по соблюдению обязательных требований земельного законодательства, перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении муниципального земельного контроля;

д) проведена разъяснительная работа в средствах массовой информации

(опубликованы статьи о необходимости соблюдения требований земельного законодательства).

В 2019 году администрацией города Благовещенска:

- 1) принято 133 распоряжения о проведении проверок в отношении граждан, 4 распоряжения о проведении проверок в отношении юридических лиц;
- 2) проведено (окончено) 2 плановых и 1 внеплановая проверки в отношении юридических лиц;
- 3) 133 проверки в отношении граждан, по результатам которых составлено 229 актов;
- 4) 42 плановых (рейдовых) осмотра (обследований) земельных участков, по результатам которых составлено 58 актов.

В ходе проведения данных контрольных мероприятий выявлено 289 нарушений требований земельного законодательства, подготовлено 12 уведомлений о выявлении самовольных построек.

С целью принудительного устранения нарушений земельного законодательства администрацией города Благовещенска подано 30 исковых заявлений в суд, из них 13 исков удовлетворены, в удовлетворении 1 иска отказано (в связи с устранением нарушения в ходе судебного разбирательства), 3 иска оставлены без рассмотрения (в связи с устранением нарушений в ходе судебного разбирательства), 13 исков в рассмотрении.

Общая сумма штрафов за нарушения земельного законодательства, в том числе за неуплату штрафов и неисполнение предписаний, взысканных в бюджет города Благовещенска, составляет 1 764 801 рубль.

Как показывает анализ к наиболее распространённым нарушениям земельного законодательства относится самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок (95 % от общего количества нарушений).

Наибольшее количество выявленных случаев такого нарушения приходится на граждан при использовании земельных участков для индивидуального

жилищного строительства.

За совершение вышеуказанного нарушения предусмотрена административная ответственность по ст. 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде наложения административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 % до 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц – от 1,5 % до 2 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от 2 % до 3 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц – от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

В целях недопущения таких нарушений, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам рекомендуем своевременно оформлять документы на земельные участки. Для того чтобы проследить в порядке самоконтроля (ориентировочно), не допущено ли землепользователями самовольное занятие земель, необходимо сопоставить границы земельного участка, сведения о которых внесены в ЕГРН, с фактически используемыми границами участка.

Вторым встречающимся нарушением является использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (5 % от общего количества нарушений).

За вышеуказанное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 % до 1 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц – от 1 % до 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч руб-

лей; на юридических лиц – от 1,5 % до 2 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц – от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

В целях недопущения таких нарушений, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам следует использовать землю в соответствии с установленным видом разрешенного использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН, или который указан в кадастровом паспорте и в документе, удостоверяющем права на земельные участки.

Рисками, возникающими в результате нарушения охраняемых законом ценностей при осуществлении администрацией города Благовещенска муниципального земельного контроля, являются:

- недополучение бюджетами бюджетной системы Российской Федерации денежных средств от уплаты земельного налога и арендных платежей по договорам аренды земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

- нарушение имущественных прав Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан;

- ухудшение Экологических условий;

- произвольное использование земельных участков.

Целями программы являются:

- а) предупреждение нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (далее – подконтрольные субъекты) обязательных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований;

- б) создание мотивации к добросовестному поведению подконтрольных субъектов;



- в) снижение риска причинения ущерба охраняемым законом ценностям;
- г) разъяснение подконтрольным субъектам обязательных требований земельного о законодательства.

Задачами программы являются:

- 1) укрепление системы профилактики нарушений обязательных требований путем активизации профилактической деятельности;
- 2) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований;
- 3) повышение правосознания и правовой культуры руководителей юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- 4) формирование единого понимания обязательных требований земельного законодательства у юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

### **2.3 Проблемы управления земельными отношениями и пути их решения**

Для оценки эффективности управления муниципальным имуществом Администрации города Благовещенск выполнен SWOT-анализ, который позволяет определить сильные и слабые стороны, возможности и потенциальные угрозы объекта исследования. SWOT-анализ в дальнейшем помогает сформулировать направления деятельности для повышения эффективности управления муниципальным имуществом Администрации города Благовещенск.

За основу проведения SWOT-анализа Комитета по Управлению имуществом муниципального образования была взята методика, представленная в работе<sup>23</sup>.

На первом этапе были определены факторы внешней и внутренней среды, влияющие на систему управления муниципальным имуществом Администрации города Благовещенск.

Далее для определения ранга фактора использовались шкалы качественной и количественной оценки фактора в условных единицах – в баллах. Оценка в баллах зависит от того, насколько фактор внешней и внутренней среды ока-

---

<sup>23</sup> Шпак А.С. Оценка факторов, влияющих на экономику Приморского края, с использованием технологии SWOT-анализа // Экономика и управление. 2014. № 4. С. 37.

зывает сильное влияние на объект исследования:

- 1 – не влияет;
- 2 – практически не изменяется;
- 3 – незначительное увеличение;
- 4 – значительное увеличение;
- 5 – сильное увеличение.

Затем эксперты(экспертами выступали служащие Администрации города Благовещенск, в количестве 10 человек, трудовой стаж в должности не менее 5 лет) провели количественную оценку сильных и слабых сторон, угроз и возможностей внешней среды. В качестве экспертов были привлечены специалисты Департамента по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Благовещенск.

После обработки данных получена сводная экспертная оценка сильных и слабых сторон, угроз и возможностей внешней среды.

Для дальнейшего проведения SWOT-анализа с целью оптимизации расчетов в матрицу были взяты с каждой стороны по три фактора, которые имеют наибольший рейтинг.

Таким образом была сформирована SWOT-матрица перечня слабых и сильных сторон (таблица 5).

Таблица 5 – Матрица SWOT-анализа управления муниципальным имуществом Администрации г. Благовещенск

Сильные стороны	Сумма баллов	Ранг фактора	Слабые стороны	Сумма баллов	Ранг фактора
1.1 Нормативно-правовое обеспечение объектов МИ	20	1	2.1 Высокая степень износа объектов МИ	18	2
1.2 Содействие развитию малого и среднего предпринимательства	18	2	2.2 Растущая доля объектов МИ, не приносящей доход	25	1
1.3 Наличие реестра объектов муниципального имущества (МИ)	13	3	2.3 Недостаточная компетентность специалистов в области управления МИ	15	3
Благоприятные возможности	Сумма баллов	Ранг фактора	Возможные угрозы	Сумма баллов	Ранг фактора

3.1 Многообразие форм реализации объектов МИ	21	1	4.1 Недофинансирование мероприятий из бюджета муниципального района	18	2
3.2 Повышение квалификации специалистов и руководителей в сфере управления МИ	13	3	4.2 Рост расходов на содержание и текущий ремонт объектов МИ	22	1
3.3 Совершенствование правового положения МУП	19	2	4.3 Сокращение численности населения района	13	3

На следующем этапе были определены задачи для каждого сочетания сильных и слабых сторон с угрозами и возможностями. Вследствие чего стало наиболее проблемной сферой для управления муниципальным имуществом Администрации г. Благовещенск (таблица 6), где буквами обозначены стратегические мероприятия для повышения эффективности.

Сводная экспертная оценка сильных и слабых сторон, угроз и возможностей внешней среды управления МИ Администрации г. Благовещенск представлена в таблице 6.

Таблица 6 – Сводная экспертная оценка сильных и слабых сторон, угроз и возможностей внешней среды управления МИ Администрации г. Благовещенск

		Сильные стороны			Слабые стороны			Суммарная оценка
		1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	
1		2	3	4	5	6	7	8
Благоприятные возможности	3.1	Е(3)	А(4)	Е(4)	Ж(2)	З(5)	Е(1)	19

Продолжение таблицы 6

1		2	3	4	5	6	7	8
Возможные угрозы	3.2	В(2)	В(1)	Г(1)	Ж(1)	Е(3)	В(5)	13
	3.3	Е(5)	Д(2)	Е(3)	А(2)	Е(5)	Е(4)	21
	4.1	А(5)	А(2)	Б(1)	А(4)	Б(4)	Е(2)	18
Возможные угрозы	4.2	Г(3)	Д(4)	А(3)	А(5)	Д(5)	Г(2)	22
	4.3	Б(2)	З(5)	Г(1)	З(1)	Д(3)	В(1)	13
Суммарная оценка		20	18	13	15	25	15	106

На заключительном этапе было сформулировано проблемное поле, сформулированы задачи управления муниципальным имуществом Администрации г.

Благовещенск в соответствии с выявленными проблемами (таблица 6)<sup>24</sup>.

Таким образом, наиболее проблемными направлениями в системе управления МИ на территории Администрации г. Благовещенск являются усиление контроля со стороны муниципальных органов власти на процессы формирования и реализации стратегических программ и проектов по развитию управления МИ, а также формирование и развитие сферы действия муниципально-частного партнерства при управлении муниципальным имуществом Администрации г. Благовещенск

Количественная оценка проблем управления муниципальным имуществом представлена в таблице 7.

Таблица 7 – Количественная оценка проблем управления муниципальным имуществом

Содержание мероприятия	Условное обозначение	Оценка экспертов	Ранг мероприятия
1	2	3	4
Формирование и развитие сферы действия муниципально-частного партнерства при управлении объектами муниципального имущества	А	25	2
Проведение PR-кампаний инвестиционной привлекательности территории муниципального района с использованием объектов МИ	Б	7	6 - 7
Переподготовка кадров по управлению объектами муниципального имущества	В	9	5
Систематический контроль технического состояния объектов муниципального имущества	Г	7	6 - 7

Продолжение таблицы 7

1	2	3	4
Получение субсидий и преференций на поддержание объектов муниципального имущества	Д	14	3
Усиление контроля со стороны администрации муниципального района на процессы формирования и реализации стратегических программ и проектов по развитию управления муниципального имущества	Е	30	1
Капитальный ремонт, приобретение современного оборудования, внедрение новых технологий для обслуживания объектов муниципального имущества	Ж	3	8
Совершенствование арендной политики в отношении объектов муниципального имущества	З	11	4

<sup>24</sup> Шпак А.С. Оценка факторов, влияющих на экономику Приморского края, с использованием технологии SWOT-анализа // Экономика и управление. 2014. № 4. С. 37.

В рамках деятельности Управления муниципального имущества администрации города Благовещенска, проводимой за отчетный период для повышения эффективности использования муниципального имущества и земель, находящихся в распоряжении Управления муниципального имущества администрации города Благовещенск, можно выделить следующие моменты.

Таким образом главная проблема Управления заключается в том, что аренда не платится в срок, и большая задолженность по платежам. Не везде ведется предметная работа с каждым арендатором. В связи с большим количеством неплатежей и большой суммой недоимки по доходам от сдачи земельных участков в аренду, требуется постоянный анализ финансово-хозяйственной деятельности арендаторов. Наблюдается тенденция снижения как величины доходов бюджета от аренды имущества, так и размера площадей, сдаваемых в аренду. Одной из причин, вызвавших указанные явления, является то, что в настоящее время значительное количество муниципальных учреждений сферы образования и культуры, социальной защиты, труда и занятости проходят процедуру, связанную с изменением их статуса в автономные учреждения.

В таблице 8 представим основные проблемы и сформулируем пути их решения.

Таблица 8 – Проблемы по управлению имуществом и пути решения

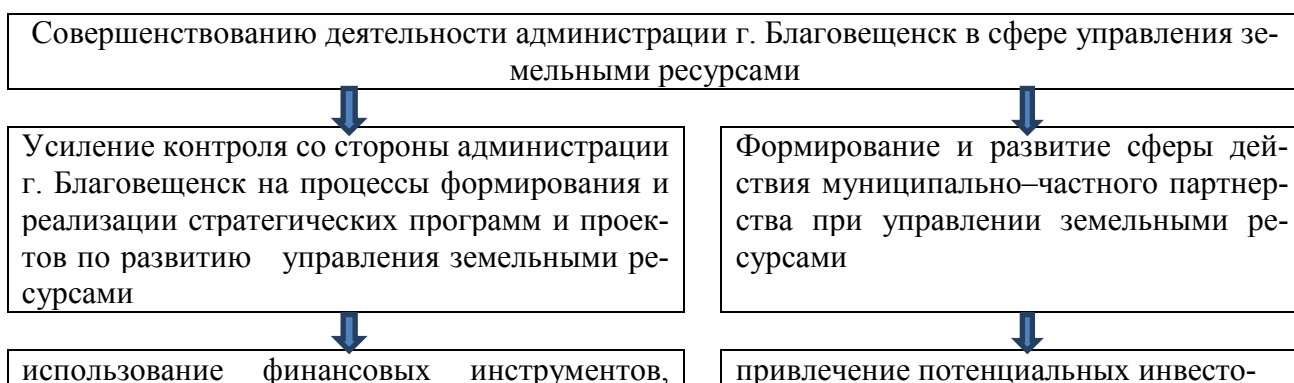
Проблема	Пути решения
1	2
Разрозненность и недостоверность	Наличие в администрации постоянно актуализируемой базы данных, содержащей полную информацию о работе администрации, таких как: «Исковая
<b>Продолжение таблицы 8</b>	
1	2
информации о земельных ресурсах города Благовещенск	работа Поступлений арендной платы и пени за за пользование муниципальным имуществом и земельными участками», «Претензионная работа Поступлений арендной платы и пени за пользование муниципальным имуществом и земельными участками»; отчеты «Увеличении (уменьшении) недоимки», «Земельный фонд» и «Доходы от сдачи земельных ресурсов», это поможет получить достоверную информацию о качестве претензионно-исковой работе, увеличении (уменьшении) недоимки, собираемости арендных платежей, которые позволят выполнить необходимые расчеты качества претензионно-исковой работы, прогнозировать эффективность сдачи в аренду земельных участков и анализ их доходности
Неэффективность использования земельных ресурсов	Необходима корректная кадастровая оценка земельных участков, после этого будет видна реальная картина состояния земель находящихся в собственности. А также должна быть проведена корректировка стоимости в соответствии с текущим инвестиционным климатом в районе провести полную инвентаризацию договоров аренды земельных ресурсов
Низкое поступление неналого-	Увеличить число арендаторов земельных участков, за счет стимулирова-

выходов в бюджет	<p>ния:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- увеличение срока действия договора аренды в зависимости от объема произведенных работ;</li> <li>- возможность возмещения произведенных затрат при расторжении договора аренды.</li> </ul>
Низкая эффективности использования земельных ресурсов в муниципальной казне	<ul style="list-style-type: none"> <li>- инвентаризация, паспортизация земельного фонда и регистрация прав, необходимо пересмотреть текущее состояние;</li> <li>- формирование современных баз данных по земельным участкам;</li> <li>- реализация неиспользуемого земельного фонда на данный момент существует несколько участков; совершенствование отношений по сдаче в аренду имущества и земельных участков;</li> <li>- осуществление контроля за использованием земельных ресурсов, взыскание дебиторской задолженности с арендаторов земельных участков.</li> </ul>
В реестр земельных ресурсов в районе данные вносятся не с электронных носителей, а вручную, данный процесс занимает большое количество времени и есть ошибки, поэтому реестр земельных ресурсов не эффективен	Автоматизация Технические паспорта на земельные ресурсы и необходимо систематически обновлять

Комитету по Управлению имуществом муниципального образования проводить работу по выявлению земельных участков, используемых не по целевому назначению или неиспользуемых в течение трех лет, которые в дальнейшем будут изъяты в судебном порядке у собственников. Деятельность контрольно-счетных органов повысит результативность данной работы.

В настоящее время существует необходимость повысить эффективность использования земельных ресурсов с целью увеличения доходной части бюджета Администрации г. Благовещенск, потому что несмотря на значительный объем приватизированных объектов муниципальный район все еще остается крупным собственником муниципального имущества.

Блок-схема программных мероприятий по совершенствованию деятельности администрации г. Благовещенск в сфере управления муниципальным имуществом Администрации г. Благовещенск представлена на рисунке 16.



позволяющих минимизировать риск потерь земельных ресурсов, гарантировать их эффективное использование;  
 совершенствование отбора и расстановки руководящих лиц и муниципальных служащих, занятых в системе управления земельных ресурсов;  
 введение внутренней методики оценки результатов использования земельных ресурсов

ров к процессу формирования планов приватизации;  
 привлечение потенциальных инвесторов к процессу распоряжения и использования земельных ресурсов

Рисунок 16 – Проект программных мероприятий по совершенствованию деятельности Администрации г. Благовещенск в сфере управления земельными ресурсами

При помощи данных инструментов становится возможным оценивать использование бюджетных средств с точки зрения результативности и эффективности.

С целью профилактики нарушений аренды земельных ресурсов предлагаем следующей план. План мероприятий по профилактике нарушений на 2020 год в таблице 9.

Таблица 9 – План мероприятий по профилактике нарушений на 2020 год

Наименование мероприятия	Срок исполнения	Ответственный исполнитель
1	2	3
Информирование подконтрольных субъектов о планируемых и проведенных проверках путем размещения информации в Ф1 ИС «Единый реестр проверок»	Постоянно	Земельное управление, Управление ИМИС
Участие в заседаниях межведомственной рабочей группы по защите прав субъектов предпринимательской деятельности	По согласованию	Земельное управление
Информирование подконтрольных субъектов о	1 раз	Земельное
Продолжение таблицы 9		
1	2	3
результатах контрольной деятельности в ГИС «Управление»	в полугодие	управление. Управление МИС
Консулы и информирование подконтрольных субъектов по телефону по вопросам	Постоянно	Земельное управление
организации и проведения проверок, соблюдения требований законодательства при осуществлении муниципального земельного контроля		
Разъяснение при проведении проверочных мероприятий подконтрольным субъектам обязательных требований, а также порядка проведения контрольного мероприятия,	Постоянно	Земельное управление

нрав и обязанностей подконтрольного субъекта и муниципальных служащих в ходе проверки		
Размещение на официальном сайте администрации города Благовещенска в сети «Интернет» обобщенной практики осуществления муниципального земельного контроля, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений	Не реже одного раза в год	Земельное управление, Управление ЕМИС
Информирование подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, проведения разъяснительной работы в средствах массовой информации	Не реже одного раза в год	Земельное управление, пресс-секретарь
Актуализация руководств по соблюдению обязательных требований и размещение их на официальном сайте администрации города Благовещенска	По мере необходимости	Земельное управление, управление КМ И С
Поддержание в актуальном состоянии размещенных на официальном сайте администрации города Благовещенска в сети «Интернет», перечня и текстов нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении муниципального земельного контроля	Постоянно	Земельное управление, управление К МПС
Обеспечение рассмотрения обращений по вопросам полноты и актуальности перечней нормативных правовых актов	По мере поступления обращений	Земельное управление
Подготовка и распространение комментариев о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменений в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие	По мере необходимости	Земельное управление
Проведение совместных совещаний с Управлением Росреестра по Амурской области по вопросам взаимодействия при проведении контрольных мероприятий и работы по профилактике нарушений обязательных требований	Не реже одного раза в год	Земельное управление

Продолжение таблицы 9

1	2	3
Объявление юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований	Не позднее 30 дней со дня получения сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных	Земельное управление



	тельных требований	
--	--------------------	--

Проект плана мероприятий по профилактике нарушений на 2021 – 2022 годы рассмотрим в таблице 10.

Таблица 10 – Проект плана мероприятий по профилактике нарушений на 2021 – 2022 годы

Наименование мероприятия	Срок исполнения	Ответственный исполнитель
1	2	3
Информирование подконтрольных субъектов о планируемых и проведенных проверках путем размещения информации в ФГИС «Единый реестр проверок»	Постоянно	Земельное управление, Управление ЕМИС
Участие в заседаниях межведомственной рабочей группы по защите прав субъектов предпринимательской деятельности	По согласованию	Земельное управление
Информирование подконтрольных субъектов о результатах контрольной деятельности в ГИС «Управление»	1 раз в полугодие	Земельное управление, Управление ЕМИС
Консультирование подконтрольных субъектов по телефону по вопросам организации и проведения проверок, соблюдения требований законодательства при осуществлении муниципального земельного контроля	Постоянно	Земельное управление
Разъяснение при проведении проверочных мероприятий подконтрольным субъектам обязательных требований, а также порядка проведения контрольного мероприятия, прав и обязанностей подконтрольного субъекта и муниципальных служащих в ходе проверки	Постоянно	Земельное управление
Размещение на официальном сайте администрации города Благовещенска в сети «Интернет» обобщенной практики осуществления муниципального земельного контроля, в том числе с указанием наиболее	Не реже одного раза в год	Земельное управление, Управление РМИС
часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений		
Информирование подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по	Не реже одного раза в год	Земельное управление, пресс-секретарь

Продолжение таблицы 10

1	2	3
соблюдению обязательных требований, проведения разъяснительной работы в средствах массовой информации		
Актуализация руководств по соблюдению обязательных требований и размещение их на официальном сайте администрации города Благовещенска	По мере необходимости	Земельное управление, управление Б МПС
Поддержание в актуальном состоянии размещенных на официальном сайте администрации города Благовещенска в сети «Интернет» перечня и текстов нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение	Постоянно	Земельное управление, Управление ЕМИС

которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении муниципального земельного контроля		
Обеспечение рассмотрения обращений по вопросам полноты и актуальности перечней нормативных правовых актов	По мере поступления обращений	Земельное управление
Подготовка и распространение комментариев о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменениях в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие	По мере необходимости	Земельное управление
Проведение совместных совещаний с Управлением Росреестра по Амурской области по вопросам взаимодействия при проведении контрольных мероприятий и работы по профилактике нарушений обязательных требований	1 раз в квартал	Земельное управление
Объявление юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований	Не позднее 30 дней со дня получения сведений о готовящихся нарушениях	Земельное управление

В целях совершенствования муниципальной политики по совершенствованию управления земельными ресурсами в г. Благовещенск предлагаем к реализации следующую муниципальную программу.

Таблица 11 – Паспорт муниципальной программы

Наименование муниципальной программы	МП «Управление земельными ресурсами муниципального образования город Благовещенск» на 2020 – 2024 годы
1	2
Куратор программы	Заместитель главы администрации города Благовещенск, курирующий вопросы строительства и градостроительства
Ответственный исполнитель муниципальной программы	Муниципальное казенное учреждение «Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Благовещенск»
Цель муниципальной программы	Стимулирование эффективного использования земель муниципального образования город Благовещенск
Задачи муниципальной программы	Обеспечение полномочий муниципального образования город Благовещенск по обеспечению эффективного управления, распоряжения, а также рационального использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, либо участков, государственная собственность на которые не разграничена;

Продолжение таблицы 11

1	2
	Обеспечение формирования земельных участков на территории муниципального образования город Благовещенск; Сокращение сроков формирования и предоставления земельных участков, предназначенных для строительства (кроме жилищного) в городе Благовещенск.
Подпрограммы муниципальной программы	Нет
Срок реализации му-	2020 - 2024 годы

муниципальной программы	
Объемы и источники финансирования программы	Объем средств бюджета городского округа город Благовещенск, необходимых для реализации муниципальной программы - 8201,2 тыс. руб.: 2020 - 984,1 тыс. руб.; 2021 - 1312,1 тыс. руб.; 2022 - 1640,2 тыс. руб.; 2023 - 1968,4 тыс. руб.; 2024 - 2296,4 тыс. руб.
Ожидаемые результаты реализации	Формирование земельных участков в количестве 234 участков, в т.ч 75 для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности; Увеличение проинвентаризированных земель по отношению к землям, вовлеченным в оборот от общего земельного фонда города Благовещенск на 4,2 %

## Раздел 1 «Характеристика текущего состояния сферы социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Благовещенск»

Муниципальная программа «Управление земельными ресурсами муниципального образования город Благовещенск» на 2020 – 2024 годы (далее – Программа) разработана в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 179 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации.

Экономическим результатом проведенных мероприятий по формированию земельных участков на аукцион (межевание земельных участков, оценка земельных участков, рекультивация земельных участков) является поступление в бюджет города Благовещенск за 2019 год денежных средств от продажи права на заключение договора аренды под комплексное освоение в целях жилищного строительства в сумме 2826,4 тыс. руб., кроме того, данные мероприятия обеспечивают начиная с 2019 года ежегодное поступление в бюджет города Благовещенск денежных средств в виде арендных платежей за землю и земельного налога. До конца 2019 года планируется реализация земельных участков под индивидуальное жилищное строительство посредством аукционов на сумму 7100 тыс. руб.

Проводимые мероприятия Программы:

а) формирование земельных участков для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков в собственность или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, либо участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В целях развития рынка земли муниципального образования город Благовещенск в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, по инициативе администрации города Благовещенск или по заявлениям заинтересованных лиц для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков в собственность или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, муниципальное казенное учреждение «Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Благовещенск» осуществляет проведение работ по формированию земельных участков и их постановке на кадастровый учет.

Предоставление земельных участков для целей строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов или продажа права на заключение договора аренды земельного участка осуществляются исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для целей жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства, на территории муниципального образования город Благовещенск из земель в границах муниципального образования город Благовещенск осуществляется на аукционах;

б) проведение инвентаризации земельных ресурсов муниципального образования город Благовещенск.

Основная цель – создание системы учета земельных участков муниципального образования город Благовещенск, обеспечивающей информационную поддержку управления недвижимостью, реформирования и регулирования зе-

мельных отношений, ведение геоинформационной системы учета и актуализации базы данных земельного фонда и выявление земельных участков, фактическая площадь которых больше площади, указанной в правоустанавливающем документе, для внесения корректировок в государственный кадастр недвижимости и побуждения землепользователей к внесению соответствующих сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в части уточнения площади с целью увеличения поступлений денежных средств в бюджет муниципального образования городской округ город Благовещенск.

Организация и осуществление данной деятельности необходимо для выполнения следующих задач:

- создание, сбор, обработка, накопление, хранение, поиск, распространение и предоставление документированной информации, зафиксированной на материальном носителе, с реквизитами, позволяющими ее идентифицировать;
- предоставление информации о наличии и возможном виде использования земельных участков;
- сбор и обобщение информации о налогооблагаемой базе земельного фонда с целью повышения сбора налогов;
- формирование муниципального реестра данных о земельных участках и их правообладателях;
- уточнение количества собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и фактическое наличие земель;
- выявление самозахватов и нерационального использования земель, а также выявление лиц, использующих земельные участки без оформленных в установленном порядке документов на право пользования землей;
- учет земельных участков, подлежащих распределению.

Проводимые мероприятия по инвентаризации земель на момент окончания действия муниципальной программы позволят увеличить количество вовлеченных в оборот земель площадью 76,3 га, что составит 4,2 % по отношению к землям, вовлеченным в оборот от общего земельного фонда города Бла-

говещенск;

в) проведение рекультивации земель, в том числе подготовка проектов рекультивации.

Целью проведения рекультивации является улучшение условий окружающей среды, восстановление продуктивности нарушенных земель. Проведение рекультивации земель позволит обеспечить возвращение участков земли, нарушенных в результате хозяйственной деятельности, и вовлечение в оборот таких земель.

Проводимые мероприятия по рекультивации земель на момент окончания действия муниципальной программы позволят увеличить количество вовлеченных в оборот земель площадью 2,2 га, что составит 0,12 % по отношению к землям, вовлеченным в оборот от общего земельного фонда города Благовещенск.

Цели, задачи и показатели их достижения.

Цель: стимулирование эффективного использования земель муниципального образования город Благовещенск.

Задачи:

– обеспечение полномочий муниципального образования город Благовещенск по обеспечению эффективного управления, распоряжения, а также рационального использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, либо участков, государственная собственность на которые не разграничена;

– обеспечение формирования земельных участков на территории муниципального образования город Благовещенск;

– выявление и оформление земельных участков в объемах, необходимых для реализации полномочий, возложенных на муниципальное образование город Благовещенск;

– сокращение сроков формирования и предоставления земельных участков, предназначенных для строительства (кроме жилищного) в городе Благовещенск;

- проведение инвентаризации земельных ресурсов муниципального образования город Благовещенск;
- формирование муниципального реестра данных о земельных участках и их правообладателях.

Таблица 12 – Система мероприятий муниципальной программы и целевые показатели реализации муниципальной программы

Наименование программных мероприятий	Источники финансирования	Объем финансирования (всего тыс. руб.)	В том числе по годам (тыс. руб.)					Исполнители программных мероприятий
			2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Формирование земельных участков и постановка на государственный кадастровый учет для проведения торгов, под объектами муниципальной собственности, для муниципальных нужд (в т.ч. территориальное землеустройство, межевание земельных участков, оценка, иные мероприятия)	Бюджет городского округа город Благовещенск	4490,2	538,8	718,4	898	1077,6	1257,4	Муниципальное казенное учреждение «Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Благовещенск»
Формирование земельных участков и постановка на кадастровый учет под многоквартирными жилыми домами и для льготной категории граждан	Бюджет городского округа город Благовещенск	1122,6	134,7	179,6	224,5	269,4	314,4	Муниципальное казенное учреждение «Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Благовещенск»
Инвентаризация земель (в т.ч. территориальное землеустройство, межевание земельных участков, иные мероприятия)	Бюджет городского округа город Благовещенск	2088,4	250,6	334,1	417,7	501,4	584,6	Муниципальное казенное учреждение «Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Благовещенск»
Рекультивация земель, в т.ч. подготовка проектов	Без финансирования	500,0	60	80	100	120	140	Муниципальное казенное учреждение
Организация информационного сопровождения по информированию населения по вопросам	Без финансирования	0	0	0	0	0	0	Муниципальное казенное учреждение «Управление градостроительства, землепользования и

Продолжение таблицы 12

1	2	3	4	5	6	7	8	9
землепользования и охраны земель								природопользования города Благовещенск»

Анализ и корректировка нормативной базы в области земельных отношений в пределах полномочий органов местного самоуправления	Бюджет городского округа город Благовещенск	0	0	0	0	0	0	Муниципальное казенное учреждение «Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Благовещенск»
Итого	Бюджет городского округа город Благовещенск	8201,2	984,1	1312,1	1640,2	1968,4	2296,4	

Реализация мероприятий муниципальной программы «Управление земельными ресурсами муниципального образования город Благовещенск» на 2020 – 2024 годы позволит решить основные задачи по управлению земельными ресурсами муниципального образования город Благовещенск.

Программа позволит:

- оптимизировать управление земельными ресурсами муниципального образования город Благовещенск;
- повысить собираемость земельного налога, арендной платы за землю;
- выявить и включить в хозяйственный оборот земельные участки для строительства;
- стимулировать дальнейшее развитие рынка земли ресурсами муниципального образования город Благовещенск.

Целевые показатели муниципальной программы приведены в таблице 13.

Таблица 13 – Целевые показатели муниципальной программы

Наименование показателя	Ед. изм.	Отчетный год (базовый показатель на начало реализации программы) 2019	2020	2021	2022	2023	2024	Целевое значение показателя на момент окончания действия муниципальной программы
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Количество сформированных земельных участков для	единиц	39	78	117	156	195	234	234

Продолжение таблицы 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---



проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков в собственности или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, либо участков, государственная собственность на которые не разграничена (в том числе под многоквартирными жилыми домами и для льготной категории граждан)								
Удельный показатель проинвентаризированных земель по отношению к землям, вовлеченным в оборот, от общего земельного фонда города	процент	0,7	1,4	2,1	2,8	3,5	4,2	4,2
Удельный показатель вовлеченных в оборот земель от общего земельного фонда города Благовещенск, нарушенных в результате хозяйственной деятельности по результатам проводимой рекультивации земель	процент	0,02	0,04	0,06	0,08	0,1	0,12	0,12
Поступления в бюджет городского округа город Благовещенск от продажи земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	тысяч рублей	9926,4	9931,4	9935,4	9940,4	9945,4	9949,4	9949,4
Средняя продолжительность сроков формирования земельных участков и принятия решения о предоставлении земельных участков, предназначенных для строительства (кроме жилищного строительства) в городе Благовещенск.	дни	68	68	66	63	59	56	56 дней или сокращение 17,6 %

\* Целевые значения показателей с 1 по 3 пункты показаны с нарастающим итогом

### Механизм реализации муниципальной программы.

Механизм реализации муниципальной программы включает:

- разработку и принятие правовых актов, заключение контрактов (договоров), необходимых для выполнения муниципальной программы;
- формирование и корректировку перечня программных мероприятий на очередной финансовый год и плановый период с уточнением затрат по программным мероприятиям в соответствии с мониторингом фактически достигнутых целевых показателей реализации; информирование общественности о ходе и результатах реализации муниципальной программы;

– предоставление отчета о выполнении.

Реализация мероприятий муниципальной программы будет осуществляться путем осуществления закупок товаров, работ, услуг для муниципальных нужд в порядке, установленном действующим законодательством, ответственным исполнителем Программы.

Куратор муниципальной программы – заместитель главы администрации города Благовещенск, курирующий вопросы строительства и градостроительства.

Куратор муниципальной программы осуществляет контроль за реализацией муниципальной программы.

Ответственный исполнитель муниципальной программы – муниципальное казенное учреждение «Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Благовещенск».

Ответственный исполнитель муниципальной программы:

- разрабатывает в пределах своих полномочий проекты правовых актов, необходимых для реализации муниципальной программы;
- организует реализацию программных мероприятий, принимает решение о внесении в них изменений в соответствии с установленными требованиями и несет ответственность за достижение целевых показателей муниципальной программы, а также конечных результатов ее реализации;
- несет ответственность за целевое и эффективное использование выделенных на муниципальную программу бюджетных средств

Оценка мероприятий по профилактике нарушений проводится по итогам опроса среди юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в отношении которых проводились плановые и внеплановые проверки, и лиц, участвующих в проведении профилактических мероприятий.

Опрос проводится в устной форме муниципальными служащими, должностными инструкциями которых установлена обязанность по исполнению муниципальной функции «Осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска».

Таблица 14 – Отчетные показатели эффективности мероприятий по профилактике нарушений в 2020 году

в процентах

Наименование показателя	Величина показателя
Понятность обязательных требований. обеспечивающая их однозначное толкование подконтрольными субъектами	не менее 75
Информированность подконтрольных субъектов о порядке проведения проверок, их правах при проведении проверки	100
Выполнение профилактических мероприятий, предусмотренных программой	100

Таблица 15 – Плановые показатели эффективности мероприятий по профилактике нарушений в 2021 – 2022 годах

в процентах

Наименование показателя	Величина показателя
Понятность обязательных требований, обеспечивающая их однозначное толкование подконтрольными субъектами	не менее 75
Информированность подконтрольных субъектов о порядке проведения проверок, их правах при проведении проверки	100
Выполнение профилактических мероприятий, предусмотренных программой	100

Сформулированный подход позволит органам власти реализовать концепцию интенсивного развития муниципального образования, увеличения доходов бюджета за счет роста инвестиционной привлекательности и увеличения спроса на земельные ресурсы со стороны предпринимателей.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате внедрения и функционирования предлагаемой программы ожидается следующее:

- увеличение спроса на земельные ресурсы в Благовещенске и, как следствие, увеличение налоговых и неналоговых доходов;
- увеличение сбора арендных платежей за счет увеличения количества сдаваемых в аренду земельных ресурсов;
- повышение удовлетворенности потребителей государственных и муниципальных услуг, за счет повышения эффективности деятельности Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям;
- повышение инвестиционной привлекательности земельных ресурсов;
- повышение социальной удовлетворенности;
- увеличение поступлений в городской бюджет;
- сокращение дефицита городского бюджета.

Сформулированный подход позволит органам власти реализовать концепцию интенсивного развития муниципального образования, увеличения доходов бюджета за счет роста инвестиционной привлекательности и увеличения спроса на недвижимость муниципальной собственности со стороны предпринимателей.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Анисимов, А.П. Земельное право России / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин. – М.: Юрайт, 2019. – 196 с.
- 2 Анисимов, А.П. Земельное право России: учеб. пособ. / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин. – М.: Изд-во РГГУ, 2016. – 113 с.
- 3 Антосевич, Г.С. Земельное право. Краткий курс / Г.С. Антосевич. – М.: Окей-книга, 2019. – 128 с.
- 4 Аратский, Д.Б. Экономические модели управления земельными ресурсами на региональном уровне / Д.Б. Аратский. – Н. Новгород: Изд.-во ВВАГС, 2016. – 195 с.
- 5 Артеменко, Т.В. Экономика недвижимости: учеб. пособ. / Т.В. Артеменко, А.В. Севастьянов. – Ростов-на-Дону: Март, 2017. – 127 с.
- 6 Астафьева, О.Е. Правовые основы природопользования и охраны окружающей среды / О.Е. Астафьева, А.В. Питрюк. – М.: Академия, 2018. – 272 с.
- 7 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.
- 8 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. – С. 23-26.
- 9 Белоусов, Н. В. Закон об обороте сельхозземель нужно срочно улучшать / Н.В. Белоусов // Крестьянские Ведомости. – 2017. – № 4. – С. 67-68.
- 10 Боголюбов, С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов. – М.: Юрайт, 2018. – 138 с.
- 11 Боголюбов, С.А. Правовое обеспечение профессиональной деятельности в области сельского, лесного и рыбного хозяйства: учеб. / С.А. Боголюбов, Е.А. Позднякова. – М.: Юрайт, 2016. – 396 с.
- 12 Булгаков, В.В. Государственное регулирование земельных отношений

/ В.В. Булгаков // Современные тенденции развития науки и технологии. – 2016. – № 2. – С. 56-58.

13 Бухтояров Н.И. К вопросу о сущности механизма регулирования земельных отношений / Н.И. Бухтояров // Инновации в АПК: проблемы и перспективы. – 2016. – № 4. – С. 30-39.

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. – 2018. – № 5. – 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. – С. 129-132.

16 Бухтояров, Н.И. Организация государственного контроля за использованием и охраной земель / Н.И. Бухтояров. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет, 2002. – 22 с.

17 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. – С. 73-78.

18 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.

19 Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений / А.А. Варламов, Н.В. Комов. – М.: Колос, 2016. – 264 с.

20 Волощук, С.Д. Судебная строительно-техническая экспертиза. Определение объемов и стоимости фактически выполненных проектно-изыскательских работ / С.Д. Волощук, А.В. Крахин, М.Ю. Седнев. – М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2017. – 176 с.

21 Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. – М.: Маркетинг, 2016. – 804 с.

- 22 Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – С. 3301.
- 23 Григорьев, В.В. Управление муниципальной недвижимостью / В.В. Григорьев. – М.: Дело, 2017. – 704 с.
- 24 Гровер, Р. Управление недвижимостью / Р. Гровер, М. Соловьев. – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2017. – 231 с.
- 25 Губарева, А.В. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы / А.В. Губарева, А.Н. Латышев. – М.: Проспект, 2017. – 132 с.
- 26 Демичев, Д.М. Экологическое право. Особенная часть / Д.М. Демичев. – М.: Вышэйшая школа, 2018. – 129 с.
- 27 Дудников, Ю.З. Новая система налогообложения земельных участков / Ю.З. Дудников // Кадастровый вестник. – 2017. – № 2. – С. 10-11.
- 28 Ерофеев, Б.В. Экологическое право / Б.В. Ерофеев. – М.: Машиностроение, 2016. – 295 с.
- 29 Ерофеев, Б.В. Экологическое право: учеб. / Б.В. Ерофеев. – М.: Юрайт, 2019. – 226 с.
- 30 Ерофеев, Б.В. Экологическое право России / Б.В. Ерофеев. – М.: Высшая школа, 2018. – 217 с.
- 31 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. – С. 4147.
- 32 Иванченко, Г.П. Кадастровая оценка земель / Г.П. Иванченко // Коммерсант. – 2018. – № 2. – С. 14-15.
- 33 Кобылкина, И.А. Контроль на троих: правительство распределило между ведомствами надзор за землями России / И.А. Кобылкина // Российская газета. – 2016. – № 4229. – С. 24-26.
- 34 Козбаненко, В.А. Государственное управление, основы теории и организации / В.А. Козбаненко. – М.: Статус, 2017. – 366 с.
- 35 Колесник, А. Особенности муниципальной земельной политики в России и за рубежом / А. Колесник // Муниципальная экономика. – 2019. – № 5.

– С. 28-33.

36 Комов, Н.В. Управление земельными ресурсами России / Н.В. Комов. – М.: Русслит, 2016. – 302 с.

37 Корнева, Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия: автореф. дисс. ... канд. экон. наук / Т.Г. Корнева. – М.: Пушкин, 2017. – 90 с.

38 Костецкий, В.А. Оценка земельных ресурсов в России / В.А. Костецкий. – СПб.: Изд-во СПбУЭФ, 2016. – 340 с.

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

40 Кустова, С.Б. Управление земельными ресурсами региона на примере Магаданской области / С.Б. Кустова // Вектор экономики. – 2017. – № 11. – С. 3-4.

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

42 Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами / П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.В. Лобанов. – СПб.: Питер, 2019. – 382 с.

43 Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами / П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.Ю. Морозов и др. – СПб.: Питер, 2019. – 348 с.

44 Макарычев, В.В. Земельное право: конспект лекций / В.В. Макарычев, И.В. Тимошенко. – М.: Феникс, 2019. – 160 с.

45 Марьин, Е.В. Экологическое право России / Е.В. Марьин. – М.: Юстицинформ, 2017. – 253 с.

46 Меденцов, А.С. Шпаргалка по земельному праву / А.С. Меденцов. – М.: Аллель, 2019. – 71 с.

47 Мельгунов, В.Д. Основы горного права. Часть 1. Предмет, источники и принципы горного права России: учеб. пособ. / В.Д. Мельгунов, К.Д. Горохов. – М.: Проспект, 2016. – 160 с.

48 Мисник, Г.А. Экологическое право / Г.А. Мисник. – М.: Дашков и К,



2016. – 307 с.

49 Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков / В.И. Петров. – М.: КноРус, 2017. – 264 с.

50 Соловьев, А.А. Земельное право / А.А. Соловьев. – М.: А-Приор, 2017. – 176 с.

51 Суперека, С.В. Земельное право / С.В. Суперека. – М.: Юриспруденция, 2019. – 381 с.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Отчет об исполнении доходов бюджета города Благовещенск

Таблица А.1 – Отчет об исполнении доходов бюджета города Благовещенск, сгруппированных в соответствии с классификацией доходов бюджетов Российской Федерации

Наименование показателя	Код строки	Код дохода по бюджетной классификации	Утвержденные бюджетные назначения	Исполнено
			бюджеты городских округов	бюджеты городских округов
Доходы бюджета – ИТОГО	010	x	9 078 974 455,79	2 752 917 879,46
в том числе:				
налоговые и неналоговые доходы	010	000 1000000000 0000 000	3 479 610 900,00	1 286 706 058,13
налоги на прибыль, доходы	010	000 1010000000 0000 000	1 463 588 000,00	468 594 721,58
налоги на товары (работы, услуги), реализуемые на территории российской федерации	010	000 1030000000 0000 000	13 096 600,00	4 505 786,68
налоги на совокупный доход	010	000 1050000000 0000 000	552 058 000,00	223 683 562,50
налоги на имущество	010	000 1060000000 0000 000	724 324 000,00	129 212 842,79
государственная пошлина	010	000 1080000000 0000 000	78 963 400,00	17 997 295,80
доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности	010	000 1110000000 0000 000	341 656 600,00	161 891 358,27
платежи при пользовании природными ресурсами	010	000 1120000000 0000 000	20 050 000,00	7 331 871,56
доходы от оказания платных услуг и компенсации затрат государства	010	000 1130000000 0000 000	10 617 500,00	7 966 432,40
доходы от продажи материальных и нематериальных активов	010	000 1140000000 0000 000	239 758 000,00	225 008 001,98
административные платежи и сборы	010	000 1150000000 0000 000	15 095 000,00	10 812 420,62
штрафы, санкции, возмещение ущерба	010	000 1160000000 0000 000	20 403 800,00	29 689 534,95
прочие неналоговые доходы	010	000 1170000000 0000 000	–	12 229,00
безвозмездные поступления	010	000 2000000000 0000 000	5 599 363 555,79	1 466 211 821,33
безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы российской федерации	010	000 2020000000 0000 000	5 584 363 555,79	1 458 093 131,84
прочие безвозмездные поступления	010	000 2070000000 0000 000	15 000 000,00	15 000 000,00
доходы бюджетов бюджетной системы российской федерации от возврата остатков субсидий, субвенций и иных межбюджетных трансфертов, имеющих целевое назначение, прошлых лет	010	000 2180000000 0000 000	–	4 505 086,97
возврат остатков субсидий, субвенций и иных межбюджетных трансфертов, имеющих целевое назначение, прошлых лет	010	000 2190000000 0000 000	–	–11 386 397,48



## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

### Исполнение доходной части бюджета от имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности

Таблица Б.1 – Исполнение доходной части бюджета от имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности

Наименование показателя	Утвержденные бюджетные назначения бюджеты городских округов	Исполнено бюджеты городских округов
1	2	3
<b>ДОХОДЫ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ</b>	341 656 600,00	161 891 358,27
Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)	314 715 900,00	152 891 314,31
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков	154 443 000,00	79 742 358,12
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков	154 443 000,00	79 742 358,12
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земли после разграничения государственной собственности на землю, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков (за исключением земельных участков бюджетных и автономных учреждений)	18 000 000,00	4 723 427,41
Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений)	18 000 000,00	4 723 427,41
Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных внебюджетных фондов и созданных ими учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений)	372 900,00	357 586,96
Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления городских округов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений)	372 900,00	357 586,96
Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего государственную (муниципальную) казну (за исключением земельных участков)	141 900 000,00	68 067 941,82
Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за исключением земельных участков)	141 900 000,00	68 067 941,82

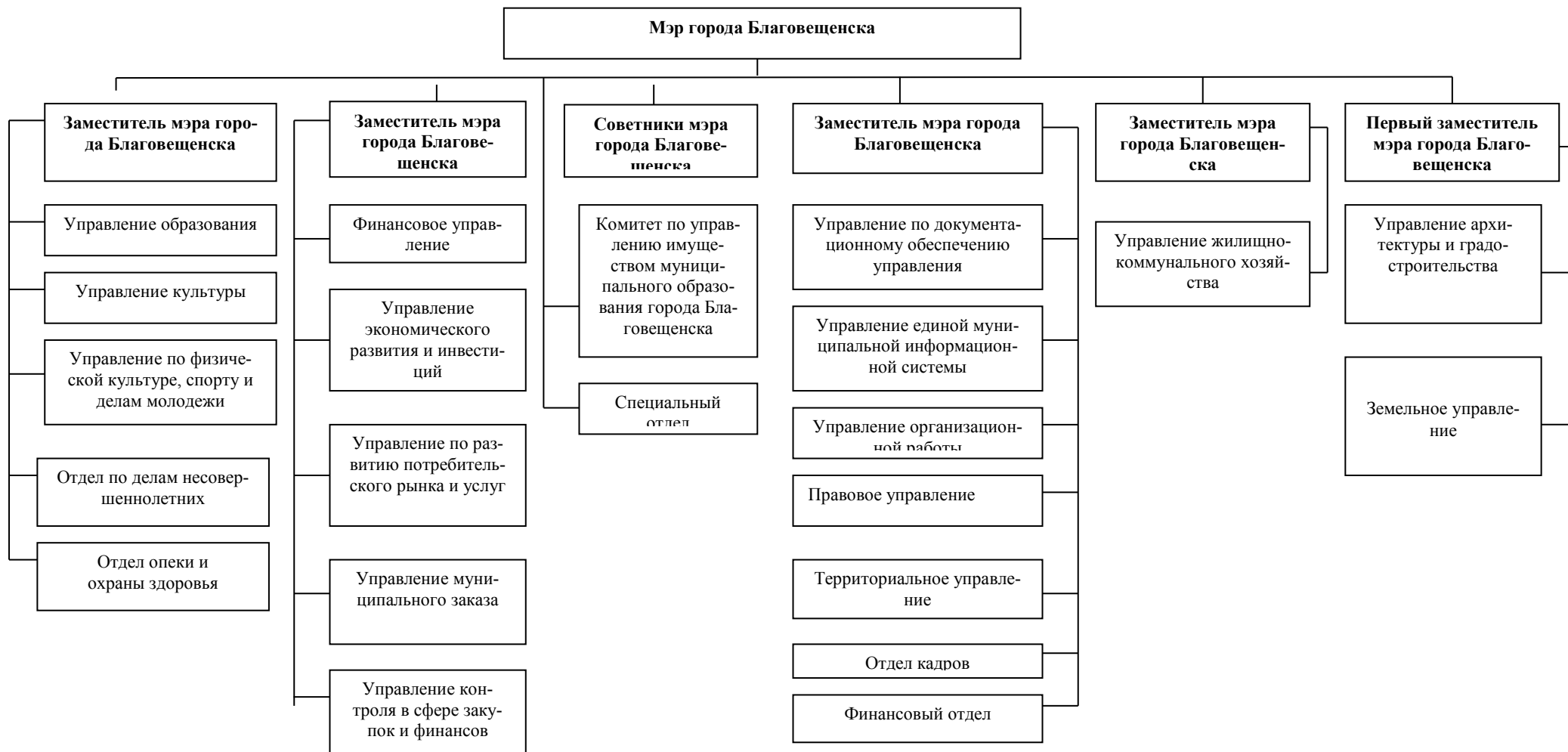
Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Продолжение таблицы Б.1

1	2	3
Плата по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	20 819,68
Плата по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков после разграничения государственной собственности на землю	–	20 819,68
Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключенным органами местного самоуправления городских округов, государственными или муниципальными предприятиями либо государственными или муниципальными учреждениями в отношении земельных участков, находящихся в собственности городских округов	–	20 819,68
Платежи от государственных и муниципальных унитарных предприятий	742 000,00	–
Доходы от перечисления части прибыли государственных и муниципальных унитарных предприятий, остающейся после уплаты налогов и обязательных платежей	742 000,00	–
Доходы от перечисления части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей муниципальных унитарных предприятий, созданных городскими округами	742 000,00	–
Прочие доходы от использования имущества и прав, находящихся в государственной и муниципальной собственности (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)	26 198 700,00	8 979 224,28
Доходы от эксплуатации и использования имущества автомобильных дорог, находящихся в государственной и муниципальной собственности	462 700,00	138 888,03
Доходы от эксплуатации и использования имущества автомобильных дорог, находящихся в собственности городских округов	462 700,00	138 888,03
Прочие поступления от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)	25 736 000,00	8 840 336,25
Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)	25 736 000,00	8 840 336,25

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

### Структура администрации города Благовещенск



75

Рисунок В.1 – Структура администрации города Благовещенск