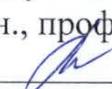


МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра мировой экономики и международного бизнеса

ДОПУЩЕНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА
ОБЪЕМ ЗАИМСТВОВАНИЯ
Заведующий кафедрой
д.э.н., профессор
 И.А. Лиман
«__» _____ 2016

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ЦЕЛЯХ
ПОДДЕРЖКИ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ

(магистерская диссертация)

38.04.01 Экономика: Экономика и правовое регулирование бизнеса

Выполнил
Студент 3 курса
заочной формы обучения



Иванчук
Иван
Викторович

Научный руководитель
к.э.н., доцент



Перминова
Ирина
Андреевна

Рецензент
к.п.н., доцент кафедры
мировой экономики и
международного бизнеса



Загвязинская
Наталья
Михайловна

Тюмень 2016

Работа выполнена на кафедре экономической теории и прикладной экономики
Финансово-экономического института ТюмГУ
по направлению «Экономика»,
магистерская программа «Экономика и правовое регулирование бизнеса»

Защита в ГЭК
протокол от _____ № _____
оценка _____

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра мировой экономики и международного бизнеса

ДОПУЩЕНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА
ОБЪЕМ ЗАИМСТВОВАНИЯ
Заведующий кафедрой
д.э.н., профессор
_____И.А. Лиман
«___»_____2016

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ЦЕЛЯХ
ПОДДЕРЖКИ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ
(магистерская диссертация)

38.04.01 Экономика: Экономика и правовое регулирование бизнеса

Выполнил
Студент 3 курса
заочной формы обучения

Иванчук
Иван
Викторович

Научный руководитель
к.э.н., доцент

Перминова
Ирина
Андреевна

Рецензент
к.п.н., доцент кафедры
мировой экономики и
международного бизнеса

Загвязинская
Наталья
Михайловна

Тюмень 2016

Работа выполнена на кафедре экономической теории и прикладной экономики
Финансово-экономического института ТюмГУ
по направлению «Экономика»,
магистерская программа «Экономика и правовое регулирование бизнеса»

Защита в ГЭК
протокол от _____ № _____
оценка _____

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ.....	8
1.1. Государство как субъект регулирования земельных ресурсов в сфере укрепления семейных отношений.....	8
1.2. Опыт зарубежных стран по регулированию использования земельных ресурсов.....	29
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПОДДЕРЖКИ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ ПУТЕМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	39
2.1. Анализ программ и динамика использования земельных ресурсов в целях поддержки граждан и многодетных семей на территории Российской Федерации.....	39
2.2. Риски, влияющие на регулирование использования земельных ресурсов для многодетных семей в Российской Федерации.....	64
ГЛАВА 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ОБЛАСТИ УКРЕПЛЕНИЯ СЕМЕЙНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	72
3.1. Анализ динамики использования земельных ресурсов для многодетных семей в Тюменской области и их роль в решении жилищной проблемы.....	72
3.2. Приоритетные направления развития программ поддержки многодетных семей в регионе, совершенствование системы управления земельными ресурсами.....	98
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	112
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	117

ВВЕДЕНИЕ

Рассматривая экономическую науку с пространственно-временной позиции, мы видим, что земля представляет собой сложный троединственный конгломерат, как один из определяющих видов производственных ресурсов, источников природных благ и пространственно-исторического обитания социума человека. Со временем земля стала объектом постоянного изучения и исследования, одним из фундаментальных понятий экономической теории и прикладной экономики. В настоящее время земля в своем экономическом понятии определилась уже как опосредованный ресурс и получила название - земельные ресурсы.

Рациональное землепользование является фактором устойчивого развития региона и общества. Устойчивость в развитии любой системы, в том числе и региона, достигается при сбалансированном функционировании трех ее составляющих: экономической, социальной и экологической. Эффективность использования земли как основного ресурса сельского хозяйства, объекта права собственности влияет на степень социального и экономического развития. В то же время общество заинтересовано в сохранении земель лесов, парков и особо охраняемых территорий для поддержания экологического баланса. Таким образом, рациональное использование земельных ресурсов определяет возможность устойчивого развития экономики в целом и отдельного региона.

Страна в конце прошлого тысячелетия приняла новую систему экономических отношений, и это не могло не повлечь необходимость изменения правовых институтов, прежде всего в сфере земельных отношений, потому что земля – уникальный природный ресурс, основа жизнедеятельности, общества и отдельного человека, она играет роль средства производства в лесном и сельском хозяйстве, является пространственным базисом для размещения зданий и сооружений.

Развитию земельных отношений в целях становления, укрепления и

совершенствования семейных, демографических, социальных и экономических процессов в обществе, должно способствовать законодательное закрепление норм и взаимосвязи на всех уровнях общества и государства. Все эти нормы и взаимосвязи должны работать, прежде всего, на укрепление и гармоничное развитие семьи. Именно семья воспитывает в человеке те ценности и навыки, которые смогут в будущем так настроить экономику, чтобы она работала на человека, его развитие, а не на его деградацию и вымирание.

Эти отношения в последние годы законодательно закрепляются, однако, они далеки от совершенства. В связи с чем, как нам представляется, исследования и разработка этого направления в экономической науке является чрезвычайно актуальным, первостепенным и современным.

Поэтому целью выпускной квалификационной работы является исследования отношений регулирования государством земельных ресурсов в целях поддержки, укрепления и развития семейных отношений и выявления направлений их совершенствования.

Исходя из поставленной цели, решались следующие задачи:

- уточнить понятие «земля» как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение;
- проанализировать зарубежный опыт с целью определения условий регулирования использования земельных ресурсов в регионе;
- провести анализ использования земельных ресурсов в целях предоставления земельных участков для многодетных семей Тюменской области;
- предложить приоритетные направления развития программ поддержки многодетных семей в регионе.

Предметом исследования выступает совокупность экономических и управленческих отношений, возникающих между хозяйствующими субъектами и органами власти в процессе использования земельных ресурсов при поддержке многодетных семей.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является

система регулирования земельных ресурсов как стратегический фактор устойчивого социально-экономического развития Тюменской области .

Чтобы современная отечественная экономика функционировала нормально, необходимо развивать не только ее реальный сектор, но и совершенствовать отношения в социальной, демографической сферах, укреплять семейные отношения. Следствием этого является то, что главным направлением экономического развития России становится реализация государственной земельной политики, которая предназначена повысить не только эффективность управления земельными ресурсами, но способствовать тому, чтобы земля стала основой укрепления и процветания семейных отношений. В Тюменской области реализуются проекты, направленные на поддержку отдельных категорий граждан и воплощающиеся в бесплатном предоставлении земельных участков и оформлении их в собственность.

Все больше многодетных семей Тюменской области хотят воспользоваться правом на получение земли под дачный земельный участок либо индивидуальное жилищное строительство. В Тюменской области активно реализуется региональный закон № 64 от 05.10.2011 «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей».

Научной новизной выпускной квалификационной работы является:

- обоснования необходимости регулирования земельных отношений с точки зрения становления, укрепления и процветания семьи и определяющем воздействии последней на социально-нравственные и экономические отношения;
- выявление механизма решения жилищной проблемы для многодетных семей в условиях имеющихся финансовых ресурсов;
- выработка рекомендаций, которые смогут сократить время наделения многодетных семей земельными участками, увеличить их семейные бюджеты.

Теоретическая и практическая значимость выпускной квалификационной работы состоит в обосновании переориентации и выработки приоритетных

направлений развития общества и экономики, предложении конкретных рекомендаций по воплощению законодательных и нормативных актов всех уровней государственной власти по укреплению и процветанию многодетных семей.

Методами исследования послужили восхождения от общего к частному и наоборот, количественный и качественный, факторный анализы, индикативные и статистические методы и приемы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

1.1. Государство как субъект регулирования земельных ресурсов в сфере укрепления семейных отношений

Земля как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности, так как является основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса, социально - нравственных отношений.

Экономическая теория традиционно выделяет три группы факторов производства: земля, труд и капитал. Земля рассматривается как естественный фактор, как природное богатство и первооснова хозяйственной деятельности.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости[27, с.70]:

- земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат;

- во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда;

- в сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда;

- земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не

заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования;

- неизнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при не рациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.

Широкое распространение имеет понятие «земля – поверхностный слой земной коры, расположенной над недрами, покрытый почвенным слоем». В этом случае почвенный покров понимается как природное образование, имеющий основополагающее значения для существования растительного и животного мира. Его роль в жизни общества определяется тем, что почва представляет собой основной источник продовольствия, обеспечивающий 95-97% продовольственных ресурсов для населения планеты. [18, с. 98]

И в современный период в условиях научно-технического прогресса земля не потеряла ни одного из своих назначений. Наука и производство, достигнув успехов в освоении природы, все же не нашли замены земле. Более того, в последние годы появилось особое понимание ценности земель и земельных ресурсов как незаменимого элемента единого мира природы, участвующего в поддержании необходимого для жизни человека экологического баланса.

Вместе с этим возникли опасения сохранения устойчивой способности земель отвечать общественным потребностям. Существует предположение, что в дальнейшем общество может не только не утратить потребности в использовании земель, но и в своем развитии создаст угрозу

исчезновения земельных ресурсов.

Отсюда возникает необходимость обеспечить такой порядок, при котором хозяйственное использование земель, удовлетворение иных общественных интересов не будут приводить к потере полезных свойств земель, их деградации, сокращению площадей и, как следствие, вызывать опасные социальные и экономические последствия и угрозу устойчивому развитию общества.[15, с. 205]

В связи с этим появилась востребованность в правовом закреплении земельных отношений, поскольку право есть регулятор всех общественных отношений. Посредством правовых средств воздействия поддерживается такой режим деятельности общества, который гарантирует удовлетворение разнообразных потребностей людей, связанных с землями, имея в виду сохранение земель как основы дальнейшего развития общества.

В соответствии со ст.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные отношения регулируются данным Кодексом, а также федеральными законами и иными актами, принимаемыми в соответствии с ними.[1, с. 7]

В соответствии с Конституцией Российской Федерации вся земля в России находится в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а земельный фонд России в зависимости от основного целевого назначения делится на категории.

Земля – важнейший природный ресурс, главное средство производства в сельском, лесном хозяйстве и горном промысле, а также пространственный базис для размещения зданий, сооружений и других объектов.

Выделяются два самостоятельных, но взаимных понятия: объект правового регулирования и объект правовой цели. Применительно к земельным отношениям объектом правового регулирования является земля в целом, а объектом цели – ее рациональное, эффективное использование, охрана, создание условий для правильного формирования и развития земельного рынка, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды, охрана прав субъектов земельных правоотношений.

Объектом правоотношения по использованию земли всегда является индивидуально определенный земельный участок и земельная доля.

Земельный участок представляет собой часть земли, отделенную и обозначенную на местности при помощи границ. Земельная доля – это часть земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Доля является самостоятельным объектом земельных прав, но при этом на местности не выделяется. [16, с. 78]

Под землей как объектом правового регулирования понимаются только те ее элементы, в отношении которых установлен правовой режим. В частности, не учитываются такие свойства, как ее рельеф, пересеченность объектами, типы почв и т.д.

Еще одной особенностью земель является их ограниченность, что требует экономного и нормированного их использования. Так, получение земельных участков возможно в пределах установленных норм; нормирование земельных участков осуществляется при предоставлении их как для сельскохозяйственных целей, так и для строительства и предпринимательской деятельности.

Все земельные участки в пределах территории России независимо от их целевого назначения и формы собственности выступают объектом государственного кадастрового учета. Учету подлежат земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, пожизненном наследуемом владении, пользовании, аренде. Учитываются также земли городских и сельских поселений, земли и границы субъектов РФ, муниципальных образований, территориальные зоны.

По результатам государственного кадастрового учета ведется Единый государственный реестр земель. В нем хранятся сведения не только о существующих, но и о прекративших свое существование земельных участках. Единый государственный реестр подлежит вечному хранению. Его уничтожение или изъятие не допускается.

Кадастровые номера присваиваются каждому земельному участку,

учитываемому как объект имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ведение кадастрового учета – многоплановая постоянная работа, которая заключается в сборе сведений о земельных участках, их документировании в Едином государственном реестре земель, на кадастровых картах, накоплении, обработке, учете и хранении. Сбор данных производится в процессе инвентаризации и мониторинга земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, инспекционного контроля, землеустройства, выполняемых разнообразными уполномоченными государственными органами, а также негосударственными организациями и гражданами в разрешенных случаях. [24, с.89]

Кадастровый учет производится по инициативе государственных органов, органов местного самоуправления либо заинтересованных граждан и юридических лиц, которые обращаются с соответствующей заявкой. К заявке прилагаются правоустанавливающие документы и документы о межевании земельного участка. После проверки представленных документов на их основе составляется описание земельного участка в Едином государственном реестре земель, присваивается кадастровый номер, составляется карта земельного участка и формируется кадастровое дело.

Ст.1 Закона о плате за землю установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы являются земельный налог и арендная плата. Сочетание обеих этих форм платы за землю (то есть, одновременное взимание и земельного налога, и арендной платы) – ни нормами ЗК РФ, ни Налогового кодекса РФ, ни Законом о плате за землю не предусмотрено.[23, с.68]

Целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития

инфраструктуры в населенных пунктах.

Управление земельными ресурсами охватывает весь спектр общественных отношений — от социального до экономического, правового, экологического и других видов управления. Поэтому управление земельными ресурсами— сложноорганизованная система. Его осуществляют многими методами и средствами, и оно является предметом изучения многих наук и включает следующие аспекты[38, с. 67]:

- политический, обеспечивающий выполнение социально-политических, экономических и экологических задач государства по рациональному использованию земельных ресурсов;
- административно-управленческий, связанный с формированием системы государственных и муниципальных органов управления земельными ресурсами, разграничением их компетенций, организацией выполнения ими взаимосогласованных функций;
- правовой, обеспечивающий рациональное использование и охрану земли на основании правовых норм, закрепленных в законодательных актах;
- научный, связанный с разработкой научно обоснованных рекомендаций по управлению земельными ресурсами с учетом достижений научно-технического прогресса;
- экономический, определяющий условия эффективного использования земель; внедренческий, связанный с разработкой и осуществлением экономических, социальных и иных рычагов, стимулов и мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Управление земельными ресурсами — это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы. Основу системы управления земельными ресурсами составляют объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления.

Объектом управления является весь земельный фонд Российской Федерации, ее административно-территориальные единицы (субъекты), административного района, города и других муниципальных образований,

земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.

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

Государственное управление может быть подразделено на общее и ведомственное (отраслевое) управление (рис. 2.). Общее государственное управление осуществляют государственные органы общей и специальной компетенции, и оно имеет территориальный характер. Оно распространяется на все земли в пределах определенной территории (РФ в целом, области, административные районы, города) независимо от категории земель и субъектов права на земельный участок. Ведомственное (отраслевое) управление землями, осуществляемое министерствами, комитетами, федеральными службами, строится по принципу подведомственности предприятий, организаций, которым предоставлены земли. Этот вид управления не зависит от территориального размещения ведомственных земель. [37, с. 448]

Особенность ведомственного управления — некомпактное расположение земельных ресурсов конкретного министерства, госкомитета или федеральной службы (например, Министерство природных ресурсов РФ). Местное управление возложено на органы самоуправления, и оно может быть как общим, так и специальным. Местное (муниципальное) управление предусматривают на территории муниципальных образований (административные районы, города и иные поселения, сельские округа) в пределах законодательных норм.

Внутрихозяйственное управление землями осуществляют сами собственники, владельцы и пользователи земельными участками.



Рисунок 1.1. – Виды управления земельными ресурсами.
Источник: [37, с. 448]

Предметом управления являются процессы организации использования земли, которая в пределах определенной территории обеспечивает все многообразие потребностей его жителей. Многообразие потребностей приводит к многообразию способов использования земель, подлежащих управлению.

Основная цель управления земельными ресурсами — обеспечение потребностей общества, удовлетворяемых на основе использования свойств земли. Цель отражает перспективное состояние земельных ресурсов и процесса их использования. Основная цель достигается путем постановки частных целей управления земельными ресурсами таких как рациональное, эффективное использование и охрана земель, которые обеспечивают охрану прав государства, муниципальных образований, юридических лиц и граждан на землю, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение

окружающей среды, создание условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование и развитие земельного рынка.[34, с. 237]

Основным задачам государственного управления земельными ресурсами можно отнести:

- наделение органов управления политическими и организационно-регламентирующими функциями, обеспечивающими эффективное развитие общества;

- обеспечение взаимосогласованности решений органов государственного управления;

- регулирование государственными актами финансовой и природоохранной деятельности субъектов земельных отношений;

- обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений;

- формирование благоприятных условий для предпринимательства, прогрессивного развития общества, социально-нравственных отношений;

- улучшение использования и охраны земельных ресурсов;

- создание правовых, экономических и организационных предпосылок для различных форм хозяйствования на земле и др.

В процессе управления земельными ресурсами вышеуказанные задачи реализуются через конкретные мероприятия или функции. Управление земельными ресурсами также — это совокупность функций системы управления, направленная на рациональное использование земельных ресурсов. [34, с. 237]

Следует учитывать, что управляют земельными ресурсами по двум направлениям: прямому и опосредованному. Систему прямого управления земельными ресурсами подразделяют на следующие виды функций: на общие функции, включающие планирование, организацию, координацию, регулирование, распоряжение, учет и контроль. При осуществлении этих функций происходят распоряжение трудовыми, материальными и денежными

ресурсами, оперативное управление землеустроительным и земельно-кадастровым производством; специальные, обеспечивающие организационное воздействие на специальные стороны деятельности предприятий (технологическая подготовка и т. д.); вспомогательные, включающие обслуживающие процессы общего и специального управления (делопроизводство, хозяйственное обслуживание, охрана).

При опосредованном управлении к числу функций относятся:

- изучение земельных отношений, состояния земельного законодательства и их мониторинг;
- разработка и принятие законодательных актов (законов, решений, постановлений) и нормативов использования земли;
- реализация мероприятий по изменению системы землепользования, предусмотренных в законодательных актах;
- совершенствование землепользования, зонирования территории, нормирования использования земли; государственный контроль за соблюдением земельного законодательства;
- разрешение земельных споров, связанных с введением и функционированием земельного законодательства и нормативов использования земли.[32, с. 262]

Управленческие решения по управлению земельными ресурсами это решения, принимаемые в процессе управления земельными ресурсами. Основные этапы принятия решения по управлению земельными ресурсами следующие:

- постановка задачи;
- поиск информации;
- определение условий объекта управления и связанных с ним структур;
- определение круга пользователей;
- определение запросов землепользователей;
- исследование поведения потребителей предполагаемого управленческого решения и действия;

- накопление, систематизация и анализ данных об объекте управления;
- расчет возможной эффективности; -осуществление пилот-проекта;
- расчет фактической эффективности или ее моделирование;
- выбор варианта и принятие управленческого решения.

Определяющим этапом является — постановка задачи и принятие управленческого решения. Реализуют управленческие решения с помощью директивного, правового, экономического методов. При УЗР необходимо применять все методы на каждом территориальном уровне. Административный (директивный) метод связан с принятием и реализацией непосредственных управленческих решений-директив. Этот метод основан на реализации государством своих функций по управлению, отраженных в законодательстве.

Это акты прямого действия: изъятие, отвод, зонирование, мероприятия по изучению земель и их реализация. Правовой метод проявляется при опосредованном управлении, когда создаваемое законодательство и нормативы использования земель вынуждают субъектов земельных отношений принимать нужные государству решения. Экономический метод предполагает создание экономических стимулов и показателей, обеспечивающих реализацию государственной политики в области землепользования. [49, с. 34]

Принципы управления земельными ресурсами можно разделить на общие и частные. К общим принципам относят:

- 1) Приоритет государственного управления земельными ресурсами.
- 2) Дифференцированный подход к управлению землями разных категорий и регионов.
- 3) Принцип рационального использования земель.
- 4) Единство управления земельными ресурсами и управления территориями.
- 5) Организационная согласованность использования земель и управления территориями.
- 6) Систематическое совершенствование функций и методов управления земельными ресурсами.
- 7) Экономически эффективное сочетание государственного, регионального и

муниципального управления земельными ресурсами.

8) Разграничение функций по управлению ресурсами между органами исполнительной и представительной власти одного административно-территориального уровня.

9) Разделение функций между различными ведомствами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

10) Правовая обеспеченность управления земельными ресурсами земельных отношений.

11) Принцип организационного и экономически рационального соотношения централизации и децентрализации.

К частным принципам управления земельными ресурсами можно отнести:

1. Принцип организационной, финансовой и кадровой обеспеченности системы управления земельными ресурсами, который подразумевает наличие специальных органов управления земельными ресурсами с оптимальной численностью и финансированием, особенно для муниципального уровня, проводящих основной объем работ по управлению земельными ресурсами. Это обеспечит качественное проведение работ определенных видов на конкретных территориях, и которых заинтересовано государство.

2. Принцип управляемости предполагает рациональное соотношение управленческих и управляемых структур, их штатной численности, рациональную степень загрузки структур, принимающих решения и обеспечивающих их выполнение.

3. Принцип соответствия субъекта и объекта заключается в том, что структура субъекта управления должна формироваться, исходя из особенностей земельных ресурсов (страны, региона, города и т.д.) как объекта управления. Состав органов управления, взаимосвязь между ними определяются спецификой функционирования как отдельных структур звеньев управления, так и системы в целом.

4. Принцип изменяемости — способность органов управления

земельными ресурсами на основе требований гибкости и адаптивности учитывать изменения внешних и внутренних экономических, социальных, правовых и иных условий. 5. Принцип специализации — формирование структуры и органов управления должно обеспечить технологическое разделение процессов управления при одновременном сокращении числа уровней управления и объединения управленческих работ с повторяющимися операциями, однородностью приемов и методов их выполнения (плановые, бухгалтерские, учетные и т.д.).

6. Принцип иерархичности предполагает необходимость создания структуры управления с учетом обязательности выполнения решений и постановлений вышестоящих структур нижестоящими органами.

7. Принцип экономичности заключается в том, что планируемый эффект должен достигаться при минимально возможных затратах на управленческий аппарат, экономном использовании трудовых, материальных и финансовых ресурсов производства. [33, с. 410]

В системе управления земельными ресурсами важную роль играет государственный земельный кадастр (ГЗК). Обеспечение решений общегосударственных и региональных задач системой сведений ГЗК позволяет осуществлять ряд важных действий в следующих областях:

1. В области правовых отношений - обеспечение государственной регистрации прав на землю и сделок с ними, формирование уверенности собственников, владельцев, пользователей в своих правах на земельные участки и иную недвижимость, разграничение прав собственности на земельные участки между федеральными органами и органами субъектов Российской Федерации.

2. В области экономики — обеспечение поступлений земельных платежей в бюджет территорий и расширение налогооблагаемой базы, проведение массовой кадастровой (экономической) оценки земель, информационная поддержка рыночного оборота земли, совершенствование механизма налогообложения земли и иной недвижимости путем установления

зависимости платежей от рыночной стоимости и доходности используемых земельных участков и объектов недвижимости, уменьшение количества субъектов земельных отношений, пользующихся незаконными или необоснованными льготами; увеличение стоимости основных фондов предприятий, защита их от инфляции.

3. В области формирования рынков недвижимости, акций, облигаций и иных ценных бумаг — создание необходимых условий для функционирования рынка недвижимости; управление недвижимым имуществом, находящимся в государственной и муниципальной собственности; совершенствование процедур закрепления прав на занимаемые строениями участки, обеспечение введения и обращения на фондовом рынке государственных и муниципальных земельных ценных бумаг (земельных векселей, облигаций, закладных обязательств и др. [33, с. 410]

4. В области развития банковского сектора и страхования — обеспечение развития ипотечного кредитования под залог земельных участков, зданий, домов, квартир и иной недвижимости, страхование прав собственности (титулов) на недвижимость, саморегулирование механизмов взаимодействия банков, оценщиков, риэлтеров, страховщиков и иных участников рынка земли и иной недвижимости, на основе предоставления юридически значимой информации из ГЗК.

5. В области инвестиционной политики — создание благоприятных условий для привлечения прямых инвестиций, включая иностранный капитал, а также использование ипотечного кредитования как одного из источников финансирования инвестиционных проектов.

6. В области жилищной политики и реформирования жилищно-коммунального хозяйства — обоснование дифференциации ставок оплаты жилья в зависимости от его качества и местоположения, поддержка создания и функционирования товариществ собственников жилья (кондоминиумов), а также передаче прав собственности на объекты ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность.

7. В области использования земель и управления земельными ресурсами — предоставление полной и достоверной информации для планирования и управления земельными ресурсами территорий на базе данных количественного и качественного учета земель; обеспечение межведомственного взаимодействия при формировании объектов недвижимости; проведение государственного контроля и мониторинга за состоянием и использованием земель, мониторинг за состоянием, использованием земель; обеспечение территориально-экономического планирования и функционального зонирования регионов, уточнение генеральных планов их развития, создание механизма изъятия (выкупа) земель для государственных и муниципальных нужд. [33, с. 411]

8. В области информационных услуг — предоставление законодательным и исполнительным структурам, судам, банкам, любым юридическим и физическим лицам достоверной земельно-кадастровой информации, признанными государством достоверными сведениями об объектах учета, информационное обеспечение геодезических, проектно-изыскательных и других работ, а также информационная поддержка других ведомственных реестров и кадастров.

9. В области обеспечения устойчивости землепользования — обеспечение устойчивости прав субъектов земельных отношений на данный участок, устойчивости его хозяйственного использования, территориальной (пространственной), экономической и экологической устойчивости.

10. В области социальной политики — создание новых рабочих мест, развитие социальной и культурно-бытовой инфраструктуры, развитие туризма, вывод производственных объектов из центров городов, формирование новых социальных слоев.[33, с. 411]

Государственное регулирование земельных отношений предопределяется особой многофункциональной ролью земли в жизни общества, ее природной ограниченностью и незаменимостью в любой сфере. Использование земель не должно наносить ущерб окружающей среде, а также не нарушать права и

охраняемые законом интересы граждан и других лиц.

Государственное регулирование земельных отношений предполагает:

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политику государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.[31, с. 264]

Регулирование земельных отношений на государственном уровне направлено на организацию рационального использования и охрану земель путем установления определенных правил и норм владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами страны и отдельными их частями в целях укрепления и развития экономики страны в интересах своего народа. Российское государство имеет право регулировать земельные отношения потому, что оно обладает суверенной государственной властью над всей территорией страны и является исполнительным органом своего народа.

Поскольку земля одновременно - территория, пространственная граница государства и объект хозяйствования, различают два вида государственного регулирования земельных отношений:

1) регулирование государством в качестве суверена, обладающего территориальным верховенством в отношении всех земель независимо от форм собственности;

2) хозяйственное регулирование.

В первом случае применяются методы власти и подчинения, выражающиеся в законодательных и иных нормативных актах, обязательных для всех собственников и пользователей земель, например, по налогообложению, охране окружающей среды, ведению земельного кадастра и др. [31, с. 264]

Во втором - государственные органы действуют как хозяйствующие субъекты, а именно предоставляют земельные участки гражданам и

организациям, ведут учет земель, сдают в аренду и т. д.

Управление земельными ресурсами – это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы путем использования объективных закономерностей и тенденций в использовании земельных ресурсов для обеспечения их эффективного функционирования. [35, с. 384]

Целью регулирования использования земельных ресурсов является обеспечение потребностей государства и общества, удовлетворяемых за счет свойств земли. Основная цель достигается путем постановки частных целей, таких как рациональное, эффективное, использование и охрана земель; формирование перспективного перераспределения земельных ресурсов и характера их использования; высокий уровень экологических и социальных условий жизни населения; эффективное развитие предпринимательской и общественной деятельности; сохранение и восстановление свойств окружающей природной среды, в том числе земли; получение максимума поступлений платежей за землю в различные бюджеты. [35, с. 384]

В России состояние земельно-имущественных отношений находится в состоянии развития, поскольку в СССР практиковался только учет и не было развито хозяйственное землепользование.

Важными для земельно-имущественных отношений (ЗИО) являются основополагающие идеи Д. Рикардо. Д. Рикардо, так же как и А. Смит, различает потребительную и меновую стоимость. Стремясь, оставаться на позиции трудовой теории стоимости, Рикардо приходит к некоторым противоречиям, в объяснении прибыли. В реальности она пропорциональна затратам капитала, а не труда, как должно бы следовать из его теории. Важным этапом у Д. Рикардо является теория ренты. В отличие от предшественников, которые в земельной ренте видели действие сил природы, Рикардо делает вывод о ее экономическом происхождении. В странах, где в изобилии имеется свободная богатая и плодородная земля, ренты не существует. Рента, по мнению Рикардо, есть следствие ограниченности земли (ресурса) и ее

неоднородности (неоднородность ресурса).

Следующим шагом к рассмотрению ЗИО является подход Кейнса. Он обосновывает необходимость и рассматривает два основных метода регулирования экономики: денежно-кредитную и бюджетную политику.

Государственное регулирование земельно-имущественных отношений - одна из основных форм участия государства в экономике, состоящая в его воздействии на распределение ресурсов и доходов, на уровень и темпы экономического развития и благосостояние населения страны. [26, с. 211]

Из теории управления следует, что регулирование является одной из функций управления. Государственное регулирование можно рассматривать как форму государственного управления. Следовательно, необходимо ввести понятие *объекта регулирования* (ОР), подобно объекту управления в теории управления.

Для современной экономики характерно многообразие методов, форм и институтов государственного регулирования.

Информационное регулирование состоит в воздействии государства на распределение ресурсов и доходов через информационные пространства, информационных рынки и информационных потоки.

Административное и правовое регулирование осуществляется на основе гражданского и хозяйственного законодательства через систему норм и правил, устанавливаемых ими.

Прямое экономическое регулирование реализуется в форме безвозвратного адресного финансирования секторов, отраслей, территорий и отдельных предприятий.

К *косвенным формам экономического регулирования* относится регулирование объема денежной массы, определение условий предоставления централизованных кредитов и ставки процента, политика в области налогов, валютного курса, таможенных пошлин и др. [26, с. 211]

С точки зрения земельных отношений земля представляет собой важнейшую часть окружающей природной среды, характеризующуюся определенными *природными* (пространство, рельеф, почвы, растительность, леса, недра, воды), *экономико-социальными* (средство производства, стоимость, ценность, престижность) и *производственными* (плодородие, угодья, конфигурация) характеристиками.

Земельный участок, предоставленный из государственных и муниципальных земель или приобретенный по другим основаниям, может быть обременен определенными обязательствами. По содержанию отражения ограничений (обременений) в составе земельных участков земельные участки могут быть: ограничены в использовании или обременены.

Обременением называется ограничение прав, в том числе наличие определенных прав на недвижимость третьих лиц (аренда, залог, сервитут, арест имущества, обязательства по договору). Ограничения (обременения) земельных участков являются предметом земельно-правовых отношений, которые закрепляются правовыми документами.

Земли в Российской Федерации подразделяются на семь категорий. Категория земель устанавливается на основе их зонирования, то есть разделения земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.[55, с. 46]

Государственное регулирование опирается на ряд институциональных механизмов. Одними из таких механизмов являются функциональные институты государственного управления, в частности, учет юридических лиц (кадастры), учет недвижимости (земельные кадастры). Эти задачи частично решаются применением технологий инвентаризации.

Технический учёт (ТУ) и техническая инвентаризация (ТИ) объектов недвижимости - технологическая система сбора, документирования, систематизации, обработки, анализа и хранения информации о зданиях и сооружениях всех видов, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их

возникновения, существования или прекращения существования.

Землеустроительные работы являются частью системы государственного регулирования земельно-имущественных отношений.

Землеустроительные работы (межевание объектов землеустройства) - комплекс работ по установлению на местности границ муниципальных и административно-территориальных образований, а также границ любых земельных участков, с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.[39, с. 2]

Цель межевания земель - установление, восстановление и закрепление на местности границ земельного участка, определения его местоположения и площади.

Государственный земельный кадастр как инструмент регулирования земельно-имущественных отношений - система необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, категориям земель, о качественной характеристике и народно-хозяйственной ценности земель.

Объектом государственного земельного кадастра являются все земли территории независимо от форм собственности, целевого назначения и характера их использования.

Информация, содержащаяся в кадастре, используется при проведении государственной земельной политики в таких вопросах, как, например, перераспределение земель, их объединение, отвод и продажа, поддержание земельного рынка и т.п. Кадастровая информация служит также для целей налогообложения.[39, с. 2]

Информационной базой кадастра служат материалы землеустройства, геодезических и топографических работ. В эту базу включают инвентаризационные, геоботанические и прочие обследования. Для поддержания базы применяют мониторинг земель. Эти материалы служат основой для отражения состояния и изменений в составе и использовании

земель. [33, с. 410]

Подытоживая вышесказанное, можно сделать следующие выводы:

- земельные ресурсы – это земля (почвенный покров), основной структурной единицей которой является земельный участок;

- государственное регулирование земельных отношений предполагает во – первых, регулирование государством в качестве суверена, обладающего территориальным верховенством в отношении всех земель независимо от форм собственности; и во – вторых, хозяйственное регулирование, т.е. государственные органы действуют как хозяйствующие субъекты, а именно: предоставляют земельные участки гражданам и организациям, ведут учет земель, сдают в аренду и т.д.

- проводимые нынешние реформы регулирования использования земельных ресурсов все в большей степени стремятся быть направлены на развитие и совершенствование не только экономических отношений, но и прежде всего социально-нравственных, семейных. Земля становится основой не только укрепления и повышения материального благополучия семьи, но и нравственного воспитания подрастающего поколения, развития его не только физических но и умственных способностей.

1.2. Опыт зарубежных стран по использованию земельных ресурсов

Сильное влияние на решение земельного вопроса в определенных странах оказали их исторические, социально-экономические, природные и иные особенности, определившие значительное разнообразие форм земельного строя в мире. Несмотря на то, что в последний период наблюдается общая направленность сдвигов в этой сфере, связанной с усилением роли рыночных факторов, взаимозависимости стран через международный обмен возросшими экологическими требованиями, значение национально-государственной, региональной специфики остается достаточно существенным. Однако вопрос этим далеко не исчерпывается. Велики различия в земельных отношениях даже между экономически развитыми странами, несмотря на рыночную основу функционирования их аграрной сферы.[56, с. 256]

Европейское фермерство, например, в немалой мере отличается от фермерства таких стран, как США, Австралия, той исключительной ролью, которую в Европе играют сельскохозяйственные кооперативы. Как известно, сельскохозяйственная кооперация в развитых странах носит преимущественно снабженческо-сбытовой характер (включая кредитную) и лишь в редких случаях предполагает объединение земельных ресурсов. Но тем не менее, снабженческо-сбытовые кооперативы – это как бы продолжение организационной структуры фермерского сектора, компенсирующее недостаточный экономический вес каждого фермера в отдельности, в том числе по причине малоземелья.

В среднем по ЕС на одно хозяйство приходится около 14 га земли, тогда как в США – 190, а в Австралии – 3700 га. Европейские фермеры без своих мощных кооперативных структур не могли бы выжить в условиях рынка, и поэтому европейский фермерский сектор вообще нельзя рассматривать в отрыве от форм сельскохозяйственной кооперации. В ЕС сельскохозяйственным кооперативам принадлежит свыше 1/3 рынка сбыта сельскохозяйственной продукции и более 1/3 рынка поставок средств

производства для сельского хозяйства – по отдельным продуктам эта доля много выше. Еще большую роль сельскохозяйственные кооперативы играют в Японии с ее крайним малоземельем – всего 1,4 га в среднем на хозяйство. Европейские сельскохозяйственные кооперативы функционируют на принципе распределения голосов и прибыли в соответствии с объемом деятельности, проведенным каждым членом через кооператив (сбыт, закупка кормов и пр.). Кооперативы США, Канады, Новой Зеландии отличаются от европейских тем, что по своей правовой форме они близки к акционерным обществам или компаниям с ограниченной ответственностью, где голоса и участие в прибыли распределяются по вложенному капиталу. [56, с. 256]

Существуют и другие различия между фермерскими секторами ЕС и США, но главные из них так или иначе связаны с разным принципиальным подходом государства и общества к решению фермерских проблем в этих частях мира (безработица, аграрное перенаселение и др.). В самой Западной Европе, несмотря на историческую общность развития фермерского сектора разных стран и проведение в рамках ЕС единой сельскохозяйственной политики, существуют значительные отличия в рассматриваемой сфере от страны к стране.

Сильно варьируют размеры фермерских хозяйств: средняя площадь колеблется от 3,5 га в Греции, 7,5 га в Италии до 65 га в Великобритании. Разная история аграрных отношений объясняет региональную специфику проведения аграрной политики. В Дании действует законодательное ограничение размера фермерского хозяйства до 150 га, причем фермер обязательно должен жить на своей земле. Бельгия выделяется на фоне других европейских, да и вообще экономически развитых стран тем, что в ней фермерам принадлежит только 1/3 сельскохозяйственных земель, а остальную землю фермеры арендуют у частных лиц (не фермеров) и сторонних организаций. Различны масштабы применения наемного труда в выполнении фермерских работ: наивысший показатель характерен для Великобритании – не менее 40 % общего объема трудозатрат, в Нидерландах, во Франции – около

15, в Германии – лишь 5–6 % (на начало 90-х годов), а в некоторых странах и того меньше. Еще больше контрастов обнаруживает сопоставление стран Запада и Востока, к которому из числа развитых государств относится Япония, хотя ее зачастую и причисляют к Западу с точки зрения уровня развития.

Особенности аграрных отношений там связаны как с малоземельем, так и с этнокультурными факторами. В Японии один из самых высоких уровней государственной поддержки сельского хозяйства: в пользу фермеров перераспределяются суммы, составляющие в пересчете на субсидии около 70 % стоимости реализуемой продукции. Отличия наблюдаются и в организационной структуре отрасли: все фермеры страны, являются участниками системы сельскохозяйственной кооперации, созданной по инициативе государства и находящейся под его непосредственным патронажем и контролем. [56, с. 256]

Несходство в земельном строе развитых стран проявляется и в других важных отношениях. Например, не столь абсолютен тезис о том, что типичный фермер в странах Запада – владелец своей земли. Помимо приведенного примера с Бельгией можно назвать и другие: в Новой Зеландии 40 % сельскохозяйственных земель используется на условиях аренды, в Канаде – 37, в Нидерландах – 30, во Франции – 110 60 %. Правда, земля обычно арендуется у других фермеров, которые не могут сами использовать ее более эффективно. Главные исключения здесь – та же Бельгия и Новая Зеландия, где 25 % сельскохозяйственных земель принадлежит нефермерскому капиталу и 50 % находится в собственности фермерских кооперативов.

Частная собственность, безусловно, является сегодня преобладающей формой землепользования в аграрном секторе всего мира. В таких странах, как Австралия, Япония, Ирландия, Дания и Италия доля сельскохозяйственной земли, обрабатываемой фермерами-собственниками, составляет соответственно 81–95 процентов, в Бельгии, США и Франции – 33–47 процента. Классическое определение частной собственности включает 3 правомочия собственника: владение (т.е. юридическая возможность держать

объект в своей власти), пользование (т. е. закрепленная правом возможность использовать полезные свойства объекта и извлекать из них доходы) и распоряжения (т.е. право передавать другим лицам отдельные правомочия или само право собственности в целом). [41, с. 101]

Такая частная собственность может принадлежать семье, но также и кооперативу, корпорации. Что касается вопроса об обязательности собственности фермера на свой земельный участок для получения высоких производственных результатов, то этому нет абсолютного подтверждения в мировой практике. Согласно опросу сельскохозяйственных атташе ряда западных посольств в России, проведенному в 1997 г., на вопрос о том, зависит ли эффективность хозяйствования фермера от факта его владения землей, из восьми опрошенных только три ответили «да». В то же время практически все опрошенные утверждали, что эффективность зависит от размера хозяйства и от организации производства. [41, с. 100]

Исходя из этого можно выделить следующие методы и способы регулирования земельных отношений в зарубежных странах. Примерами первого метода могут служить такие страны, как: Норвегия, Италия, Дания. Ограничения первого метода приняты, в основном, в странах с ограниченными площадями. В Германии современное законодательство уже не накладывает обязательств по обработке земель, хотя еще недавно закон требовал хорошего ведения фермерского хозяйства. Примером может служить Бельгия, где закон может ограничить права фермера, к примеру, по возделыванию определенных культур или по вырубке деревьев на его участке.

В большинстве стран регулируется применение органических и минеральных удобрений. Во многих странах существуют различные ограничения прав иностранцев на землю. По мнению В. Плотникова [5], международное право не содержит требований к национальному законодательству о предоставлении иностранцам прав на землю, равных с правами граждан своей страны.



Рисунок 1.2. – Методы и способы регулирования земельных отношений в зарубежных странах. Источник: [26, с.211]

На современном этапе ни одна страна в мире не отказалась от государственного регулирования по вопросам приобретения земли иностранцами. В одних странах контролируемая роль государства более жесткая, в других – либеральная. Что же касается Российской Федерации, то в соответствии с Земельным Кодексом РФ иностранцы и граждане России имеют равные права на землю. Примером четвертого метода служит Германия, где устанавливается порядок заселения земельных участков, требования и запреты в области агротехники, меры по содержанию и уходу за земельными участками.

Примером пятого метода может послужить то, что федеральные земли (земства) в Германии устанавливают верхние размеры участков (от 0,1 га в Баден-Вюртенберге до 1 га в Баварии). 112 Особую значимость для России имеют модели реформирования сельского хозяйства в зарубежных странах, предложенные модели осуществляются с использованием ранее рассмотренных методов. В Польше, Чехии, Словакии, Венгрии, Болгарии, Румынии, Югославии, Хорватии, Восточных землях Германии основу

либерализации аграрных отношений составляет частная собственность на землю и имущество крестьян и хозяйственные связи между независимыми частными собственниками. [26, с.211]

В России и странах Восточной Европы аграрные реформы стартовали примерно одновременно. Начало практической реализации земельной и аграрной реформ для России – это 1989 г., принятие рыночных аграрных законов первого поколения: Закон РФ «О земельной реформе». Программа возрождения российской деревни и развития АПК, Закон РФ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». Полезным для России при реформировании сельского хозяйства было бы изучение процессов, которые происходят в зарубежных странах в области реформирования сельского хозяйства. Принято выделять три юридические модели реформирования сельского хозяйства.

Относительно первой модели можно отметить, что Россия и страны Восточной Европы во многом схожи, поэтому опыт аграрных реформ в восточноевропейских странах мог бы помочь России избежать многих ошибок и просчетов при моделировании и прогнозировании процессов по переводу российского сельского хозяйства на рыночную основу. Представителями второй модели были представлены в более концентрированном виде специфика самой модели. Она выражена в законе «Об управлении землей», принятым на XVI Заседании ПК ВСНП VI Созыва 25 июня 1986 г.

В третьей модели процессы аграрного реформирования получили отражение в ст. 27 Конституции Мексики и Аграрном законе от 26 февраля 1992 г., регулирующем вопросы землевладения и землепользования крестьян. Более яркие признаки сформировавшихся земельных отношений представлены в целом ряде западных стран. К примеру, в Югославии индивидуальное крестьянское хозяйство устойчиво и частное землевладение приоритетно при добровольном кооперировании крестьян в самостоятельно выбираемые формы. Предпочтение отдается обслуживающим кооперативам. В странах Балтии (Латвия, Литва, Эстония) земельные преобразования в целом развиваются по пути приватизации земли и передачи ее в собственность непосредственным

производителям. Особо выявляются преимущества частного владения землей с использованием ее в новых, действительно добровольных кооперативных формах хозяйствования, в том числе обслуживающих.

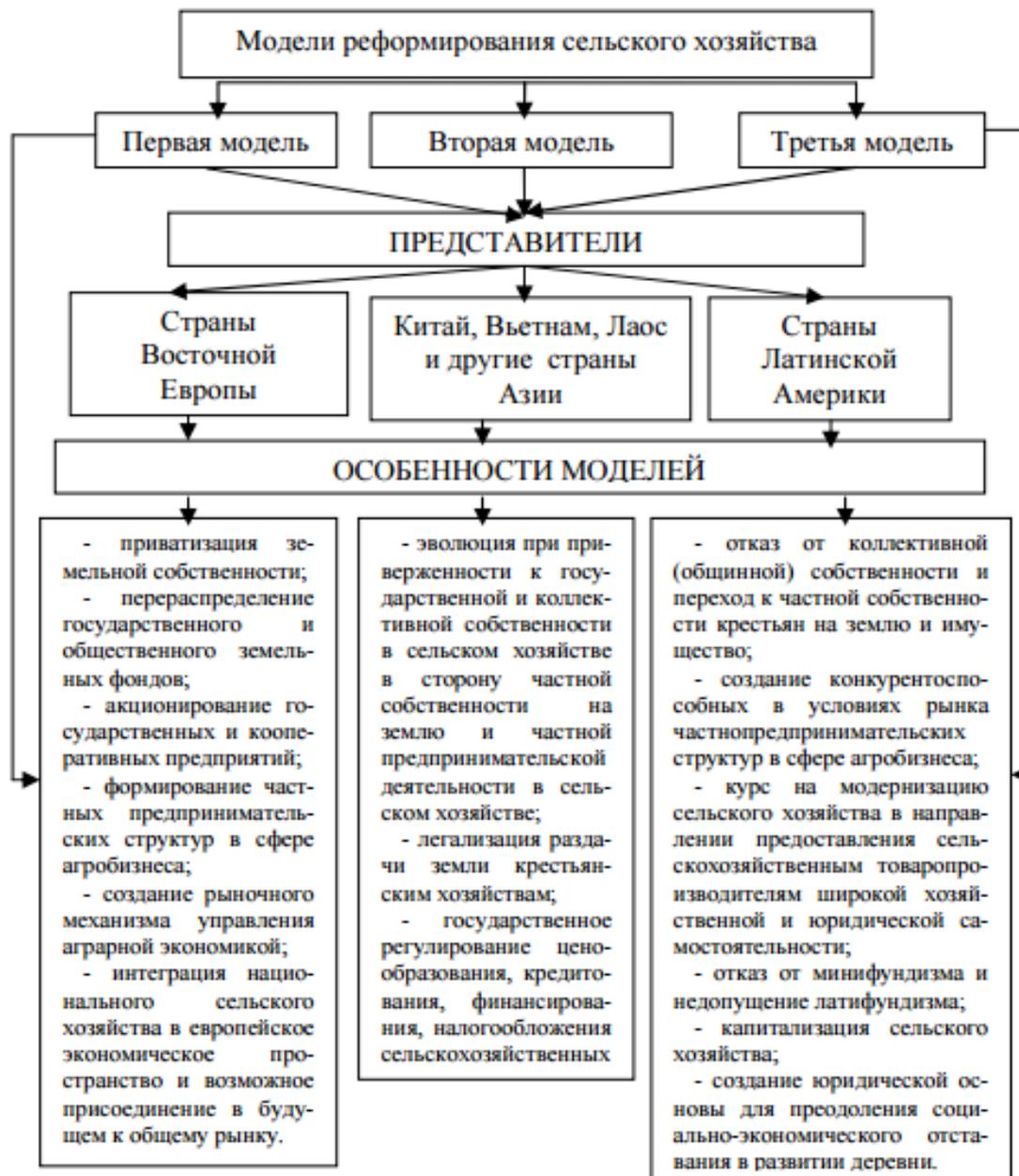


Рисунок 1.3. – Модель реформирования сельского хозяйства. Источник: [26, с.211]

Во Франции в 90-е годы вмешательство государства в сферу производства и сбыта сельскохозяйственной продукции превратило аграрный сектор в наиболее регулируемый сектор экономики. Опыт Франции подтверждает теорию организации хозяйства, разработанного А. В. Чаяновым,

основу которой составляет положение о дифференциальных оптимумах. Согласно ей для каждой отрасли экономики необходим свой оптимум. Для сельскохозяйственных предприятий оптимальным считается размер, уравнивающий выгоды и недостатки крупного и мелкого хозяйств. [15, с. 205]

Во Франции 60 % сельскохозяйственных угодий находится в аренде (правда, земля обычно арендуется у других фермеров, которые не могут сами использовать ее более эффективно), и арендные отношения всячески поощряются. Для Великобритании характерна частная собственность на землю и относительно низкий уровень государственного регулирования сельского хозяйства. Последнее связано, видимо, с благоприятными для сельскохозяйственного производства природно-климатическими условиями. Исключение составляют отдельные регионы, где сельскохозяйственное производство существует в неблагоприятных условиях. Для таких зон разработаны и проводятся специальные мероприятия. Так, фермерам, занятым скотоводством в холмистых и горных районах выплачиваются субсидии.

Правительственная политика в области сельского хозяйства ориентирована на компенсационные выплаты. Для кооперации характерно создание фермерских машинных объединений, торгово-закупочных и маркетинговых кооперативов, управляющих компаний. В странах Центральной и Восточной Европы основной формой землевладения и коллективного землепользования являются производственные кооперативы (Чехия, Венгрия, Германия).[15, с. 205]

Характерной тенденцией для этих стран является вытеснение производственных кооперативов вертикальной кооперацией в области сбыта, снабжения. В США распространена частная собственность на землю. Государство принимает активное и сознательное участие в решении важнейших проблем сельского хозяйства, которое было бы увязано с основными убеждениями основных аграрных производителей. Осуществляется эффективный контроль над тем, как и на что тратятся направляемые в сельское

хозяйство средства. США служат примером всестороннего законодательного, экономического и организационного обеспечения такой важнейшей проблемы, как продовольственная безопасность страны.

В Канаде наблюдается расширение масштабов земельной аренды. Распространена издольная аренда (фермер отдает владельцу часть урожая или часть выручки от реализации произведенного молока или выращенного скота). В последние годы усиливаются ограничения на приобретение земли иностранцами. Рассматривая опыт регулирования земельных отношений в свете сравнения с российским, необходимо учесть тот факт, что по биоклиматической продуктивности земель Россия значительно уступает странам-членам Всемирной Торговой Организации (ВТО) с развитой рыночной экономикой. [20, с. 141].

Если условно принять биологическую продуктивность земель России за 100 баллов, то в Великобритании она составит 121, в Германии 138, во Франции 160, в Японии 165, в США, Новой Зеландии и Австралии соответственно 187, 193, 209 баллов. Средняя природная продуктивность гектара пашни в России в 2,7 и 2,2 раза ниже, чем в США и в странах Западной Европы соответственно. Вследствие объективной разницы климатических и прочих условий сельскохозяйственного производства энергоемкость в России в 4 раза выше, чем в США, а металлоемкость – в 5 раз. Эти неблагоприятные стартовые различия еще более усилены в результате крайне слабой материально-технической базы российского сельского хозяйства.[21, с. 100].

На сегодняшний момент на Западе наблюдается тенденция ограничения прав собственников в пользу государства. Но это не означает, что нужно слепо повторять Запад в вопросах земельной реформы, необходимо учитывать тенденции, которые происходят там, и разумно применять их в российских условиях. Таким образом, исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод, что увеличение размеров землевладений за счет аренды в основном характерно для развитых зарубежных стран. Роль кооперации за последние годы значительно повысилась, образуются сбытовые, снабженческие,

обслуживающие кооперативы, увеличивающие рыночную силу отдельных товаропроизводителей. Анализ зарубежного опыта свидетельствует о том, что земельные отношения в зарубежных странах достаточно разнообразны, имеют специфические особенности.

Но, не смотря на это, их опыт трудно переоценить, и он может быть использован с учетом особенностей условий сельскохозяйственного производства в России. На наш взгляд, важно отметить, что в развитых странах роль государства в регулировании земельных отношений усилена, и при этом применяются различные методы. В основном это связано с особенностью земли как ограниченного средства производства и необходимостью повышения эффективности ее использования.

ГЛАВА 2. ПОДДЕРЖКА МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ ПУТЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

2.1. Анализ программ и динамика использования земельных ресурсов в целях поддержки граждан и многодетных семей на территории Российской Федерации

Нужно ввести в оборот миллионы гектаров пашни, которые сейчас простаивают, находятся в руках крупных землевладельцев, причем заниматься сельским хозяйством многие из них не спешат заявил президент РФ Владимир Путин в послании Федеральному собранию. Вопрос простаивающих сельскохозяйственных земель, большие объемы которых после развала СССР были по дешевке скуплены расторопными гражданами, поднимался уже неоднократно и до послания главы государства. Например, министр сельского хозяйства Ткачев предлагал изымать простаивающие три года сельхоз земли через суд. Путин был более категоричен. "Слушайте, мы уже столько лет об этом говорим, а воз и ныне там — предлагаю изымать у недобросовестных владельцев сельхоз земли, которые используются не по назначению, и продавать их на аукционе тем, кто хочет и может возделывать земли". [2, с. 30]

Чтобы не откладывать надолго реализацию своего предложения, глава государства поручил правительству к 1 июня 2016 года подготовить "конкретные предложения, включая проекты нормативных актов, а депутатов Госдумы и всех членов Федерального собрания прошу внести поправки в законодательство в течение следующего года и в осеннюю сессию следующего года принять соответствующие законы".

Программа «Дальневосточный гектар» направлена на поддержку граждан РФ участников ПДГ желающих выехать на территорию Дальневосточного Федерального округа для постоянного и временного проживания. [с. 150]

В контексте ближайших двух-трех веков новой и новейшей истории

нынешняя российская программа развития дальневосточных регионов и «дальневосточный гектар» как один из её центральных мотивационных локомотивов имеет массу более или менее близких прецедентов. При всех различиях локальных исторических форм, общность предпосылки (частная собственность на землю) диктует и схожесть мотивационных приёмов, использовавшихся в аналогичных программах (екатерининская колонизация Поволжья XVIII века, американские гомстед акты XIX века, столыпинские инициативы начала XX века и пр.).

Сущность этих приёмов — создание правовой основы, закрепляющей, часто на льготных основаниях, особенные права физических лиц — будущих собственников земельных участков.

Опираясь на исторический опыт и исходя из специфики нынешней ситуации с трудовыми инвестиционными ресурсами на Дальнем Востоке и в Восточной Сибири, в 2012 году правительство России поставило перед только что созданным министерством по развитию Дальнего Востока (Минвостокразвития) задачу разработки и реализации соответствующих программ.

«Закон о дальневосточном гектаре» — федеральный закон Российской Федерации, действующий с 1 июня 2016 года и регулирующий земельные, лесные и иные отношения, связанные с предоставлением гражданам Российской Федерации земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории Дальневосточного федерального округа. Цели закона и ресурсы для его исполнения. Цель закона — привлечь внимание и ресурсы граждан к освоению территорий Дальнего Востока. [с. 7]

По заключению Общественной палаты РФ, для бесплатной раздачи государство располагает в ДФО сельхоз землями на 2 млн. и лесными площадями на 36 млн. местных жителей и потенциальных переселенцев.

Закон позволяет любому гражданину России единожды бесплатно получить 1 га на Дальнем Востоке под жилое строительство, фермерское

хозяйство или предпринимательскую деятельность.

Законопроект предполагает возможность оформить участок в аренду или собственность только на шестой год (земель лесного фонда — после 15 лет) его использования, если он «использовался для осуществления любых видов деятельности, не запрещенной российским законодательством». В том числе разрешено продавать лес с участков лесного фонда. Земля не может быть передана, подарена или продана иностранным гражданам, лицам без гражданства или образованным с их участием юридическим лицам.

Механизм выделения «дальневосточного» гектара - ключевой составляющей развития Дальнего Востока является привлечение в регион активного населения. «Это главная цель нашей политики. Инструментов для этого много. Один из главных – предоставление земли». Президент Российской Федерации В.В.Путин дал указание по разработке механизма предоставления земли в ДФО. Минвостокразвития и Минэкономразвития во исполнение данного поручения провели оценку возможностей, существующих на законодательном уровне. «Нормы федерального законодательства позволяют реализовать эту инициативу. Надо лишь принять соответствующие законы в дальневосточных регионах. Такой закон принят в Амурской области, где уже сейчас идет предоставление земельных участков. Предложена «дорожная карта» по реализации поручения Президента Российской Федерации от 15.01.2015 №Пр-30 о предоставлении земельных участков на Дальнем Востоке. Документ был разработан Минвостокразвития России. Для разработки проекта были запрошены предложения от федеральных министерств и ведомств, дальневосточных регионов и общественных организаций. В течение месяца в Минвостокразвития поступило более десятка уточнений по «дорожной карте». «Дорожная карта» является гибким механизмом.

«Это не статичный документ. Ее необходимо постоянно дополнять и обновлять. Документ включает в себя шаги по формированию организационно-правовых основ предоставления «дальневосточных» гектаров, а также конкретные механизмы максимально комфортного и быстрого предоставления

земельных участков. В частности, до конца апреля Минвостокразвития будет разработан модельный закон субъекта Российской Федерации в Дальневосточном федеральном округе. Планируется, что на его основе уже в июле будут приняты региональные законы во всех дальневосточных субъектах. «Интерес к «дальневосточным» гектарам большой. Сейчас уже выданы первые 35 сертификатов в Амурской области. Предполагается, что основными получателями станут граждане, как проживающие в регионах Дальнего Востока, так и решившие переехать в них на постоянное место жительства. Сейчас мы рассматриваем вопросы их поддержки со стороны государства».

Для этого в июне планируется провести социологический опрос, чтобы выяснить какие виды господдержки будут наиболее востребованными. Проект «дальневосточного» гектара предполагает, что любой гражданин России может получить в пользование, а затем в собственность земельный участок. Для получения земли он должен заявить цели её использования, а затем осваивать в течение 5 лет по указанному назначению. Предполагается установить максимально простую и прозрачную процедуру оформления по принципу «одного окна». Оформить землю можно будет, в том числе, через интернет. Для этого на базе публичной кадастровой карты разрабатывается специальный электронный сервис. Подать все необходимые данные можно будет всего лишь в течение 10 минут.

Одним инструментов выделения земли на Дальнем Востоке должен стать специальный электронный ресурс, который позволит за считанные минуты зарезервировать участок. Считаю, что такой механизм поспособствует решению актуальных для Дальнего Востока проблем. Рассчитываю, что эта мера позволит решить ключевую для макрорегиона проблему – демографическую. У нее сегодня два измерения: во-первых, впервые за многие годы стал ощутимо сокращаться отток людей с Дальнего Востока, и нам нужно закрепить эту позитивную тенденцию; во-вторых, необходимо создать условия для переезда в макрорегион новых жителей, то есть, заселять территорию и стимулировать хозяйственную деятельность.

Земля будет выдаваться вне зависимости от возраста дальневосточника или того, кто переедет в регион. Кроме того, ограничивать экономическую деятельность человека, не планируется. Он будет сам выбирать, как использовать этот гектар. Здесь землю с инфраструктурой предоставлять не обещают, такой возможности сейчас нет. Участок будет выделяться не на основании межевания, а на основании выделения на электронном ресурсе. Фактически можно будет получить участок в собственность за 5-10 минут, при этом он будет за человеком зарезервирован. Но если он будет вести экономическую деятельность, и будут соседи, скорей всего, межевание придется провести позже.

Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации одобрил Закон "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

По итогам голосования закон направлен на подпись Президенту Российской Федерации В.В. Путину. Напомним согласно опросу, который провел ВЦИОМ, 61 процент дальневосточников одобряет принятие этого закона.

Ускоренное развитие Дальнего Востока и Сибири – крупнейший национальный проект России. Создана целевая программа по комплексу мер по закреплению жителей нашей страны на территории Дальневосточного федерального округа. Закон – это одна из предлагаемых мер. Все формы хороши, чтобы закрепить людей на этой территории».

По мнению Министра Российской Федерации по развитию Дальнего Востока Александра Галушки, закон предполагает максимальную свободу самореализации граждан. Для этого предложена принципиально новая модель предоставления земельных участков. "Гражданин может сам выбирать и формировать свой участок и осуществлять любую деятельность, разрешенную российским законодательством. Любую инициативу граждан по

использованию земли нужно поощрять. "Закон был рассмотрен Советом Федерации обстоятельно и подробно. При этом была проделана тщательная, кропотливая работа со стороны Минвостокразвития, депутатов, сенаторов, дальневосточных регионов и представителей общественности. Для развития Дальнего Востока такая поддержка и внимание очень важна.

В соответствии с законопроектом, каждый гражданин Российской Федерации имеет право получить в безвозмездное пользование участок земли на Дальнем Востоке площадью до 1 гектара. При условии использования участка, через пять лет гражданину предоставляется право на получение выделенного земельного участка бесплатно в собственность или аренду, а в случае, если земельный участок предоставлен из земель лесного фонда, предоставление его в собственность предусмотрено после пяти лет безвозмездного пользования и десяти лет нахождения такого участка в аренде.

Дальневосточные гектары будут выделяться постепенно. С 1 июня участки будут выделяться не по всему ДФО, а в отдельных муниципальных образованиях дальневосточных регионов. Такими муниципальными образованиями стали:

- Ханкайский район (Приморский край)
- Амурский район (Хабаровский край)
- Октябрьский район (Еврейская автономная область)
- Архаринский район (Амурская область)
- Намский улус (Республика Саха (Якутия))
- Ольский район (Магаданская область)
- Усть-Большерецкий район (Камчатский край)
- Тымовский район (Сахалинская область)
- Анадырский район (Чукотский автономный округ).

С 1 октября 2016 года свой гектар смогут получить дальневосточники на всей территории ДФО, а с 1 февраля 2017 года такую возможность получат все граждане России. Уже сейчас регионы Дальнего Востока активно готовятся к реализации закона. Повсеместно завершается опытная эксплуатация

информационной системы получения земли на Дальнем Востоке. Вся информация о земле вносится в специальную электронную систему в сети Интернет– НаДальнийВосток.рф.

Проект по предоставлению «дальневосточного гектара» был также поддержан всеми главами дальневосточных регионов. Закон должен стать инструментом привлечения и закрепления населения на Дальнем Востоке. В Приморье начали активно приезжать люди из других регионов на постоянное место жительства. На первом этапе реализации «дальневосточного гектара» Приморский край готов принять 13 тысяч новых жителей. Такова общая площадь трех земельных массивов в Ханкайском районе, ставшем пилотным муниципалитетом по выдаче бесплатного гектара. Этот район выбран неслучайно – расположенный в северно-западной части края он граничит с озером Ханка, здесь благоприятный климат и плодородная земля.

Поддержка такого масштабного проекта, это как раз в ту «копилку» привлекательности дальневосточных рубежей для приезда сюда различного рода специалистов. Они сюда приезжают - им будет предлагаться хорошая работа, хороша система социального обеспечения, а если ещё и бесплатный гектар земли, то это тоже будет стимулом. Сегодняшняя задача - как можно быстрее этот закон принять, чтобы он начал действовать. Сама идея о предоставлении свободных земель всем желающим россиянам, безусловно, правильная и своевременная. Это может дать огромный стимул для привлечения на Дальний Восток экономически активного населения из других регионов».

Поддержка со стороны государства, принятие соответствующего федерального закона облегчит жизнь дальневосточным аграриям, фермерам, всем людям, живущим на земле. Даст им возможность заниматься на этой земле, которой здесь более чем достаточно, не только личным подсобным хозяйством, но и любой другой деятельностью, например, туристско-рекреационной. Решение федеральных властей о выделении так называемого «дальневосточного гектара» создаст условия для роста усадеб, крепкого

среднего класса. Очень важно, чтобы человек был привязан к земле, чтобы она была его собственностью, передавалась от отца к сыну по наследству. Без этого невозможно нашу территорию обустроить. Никакие половинчатые решения, связанные с выделением шести или двадцати соток, проблему не решат. Решение о выделении гектара земли - это очень серьезный шаг.

Стартовал второй этап программы «Дальневосточный гектар». С сегодняшнего дня жители Дальнего Востока могут выбрать себе бесплатные земельные участки на всей территории своих субъектов. До сих пор закон действовал в "пилотном режиме" - только в отдельных районах. В связи с наплывом желающих подать заявку на получение земли увеличилось время отклика Федеральной информационной системы (ФИС) "На Дальний Восток". В настоящее время специалисты решают технические проблемы корректной работы информационной системы.

В связи с чем прием заявок будет вестись одновременно в бумажной форме. Более 160 ведомств будут принимать заявки на "дальневосточный гектар" у приморцев. Проведена работа по подключению уполномоченных органов к федеральной информационной системе "На Дальний Восток". В Приморье это 159 органов местного самоуправления городских округов, районов, городских и сельских поселений, и два органа власти: департамент земельных и имущественных отношений и департамент лесного хозяйства. Срок оформления документов на землю, как показал опыт Амурского района Хабаровского края, в среднем 16 дней.

Серьезной проблемой является низкая скорость интернета в отдаленных районах, поэтому заявку на дальневосточный гектар можно будет подать и в бумажной форме. В Приамурье, чтобы оказать помощь гражданам, у которых отсутствует доступ к Сети, в администрациях районов организованы рабочие места для подачи заявлений с использованием Федеральной информационной системы. Кроме того, созданы два мобильных пункта приема заявок в Благовещенске и Белогорске.

Вторая сложность - несовпадение координат земельных участков по

данным спутников с указанными на картах ФИС "На Дальний Восток". По восьми из девяти субъектов эти координаты не совпадают. Мгновенно ничего не изменится, это большая работа. Росреестр разрабатывает поправочные коэффициенты, но на сегодняшний момент мы договорились просто помогать людям.

По данным Всероссийского центра изучения общественного мнения, проект «Дальневосточный гектар» вызвал большой интерес среди россиян: каждый пятый житель страны (чаще в возрасте 18-24 лет) допускает участие в программе и последующий переезд в дальневосточные регионы, а 61 % опрошенных дальневосточников считают, что инициатива повысит уровень жизни в регионе.

Развитие Дальнего Востока, как перспективного для освоения региона во многом связано с его многочисленными преимуществами. К числу подобных преимуществ принято относить следующие:

- Близость к государствам Тихоокеанского бассейна;
- Богатые природные запасы;
- Наличие значительных экономических возможностей;
- Наличие необжитых площадей, которые нуждаются в полноценном освоении;
- Стабильность на политическом и экономическом уровне.

Основные принципы по активному развитию Дальнего Востока. Современная социально-экономическая политика России на территории Дальнего Востока происходит с учетом следующих факторов:

- Создание таких условий, которые позволили бы повысить комфорт при проживании людей – создание среднего класса и уменьшения уровня бедности, а также постепенное увеличение количества кадров;
- Создание таких условий, когда регион активно бы развивался в экономическом сегменте. Сюда входит улучшение инвестиционных возможностей для данного региона, увеличение надежности энергоснабжения, развитие инфраструктуры и усовершенствование систем связи;
- Развитие предпринимательского сектора – среднего и малого,

уменьшение административных издержек, снятие различных ограничений – в том числе энергетического и иного характера;

- Стремление донести проблемы здешних территорий до власти на федеральном уровне с тем, чтобы они своевременно решались;
- Развитие внешнеэкономических связей с другими государствами;
- Решение проблем экологического плана.

Проблемы в развитии Дальнего Востока, требующие активного решения. Хотя в экономическом секторе были достигнуты определенные положительные итоги, все же развитие Дальнего Востока во многом продолжает оставаться недостаточным. Это происходит по следующим основным причинам:

- Удаленность Дальневосточного региона от российского центра;
- Внушительные цены на бензин и расходы по перевозкам;
- Увеличение тарифов на отопление и электроэнергию.

Известно, что рост заработной платы на душу населения в целом по стране продолжает рост, несмотря на нынешние экономические сложности. Однако для Дальневосточного региона этот рост несколько запаздывает. Дальневосточный регион обладает культурными и научными ценностями, большими деловыми возможностями. Здесь есть все условия для качественного отдыха, есть целый ряд совершенно уникальных курортов.

Однако высокие тарифы на авиаперевозки и недостаточная развитость инфраструктуры в отдельных районах затрудняют доступ к тому, чтобы полноценно использовать все указанные возможности. Регион несколько отстает и в плане увеличения заработка, и по потреблению услуг, которые влияют на качество жизни в целом. Еще одной важной проблемой остается недостаточное строительство жилья для населения.

Перспективы по развитию региона в ближайшем будущем. Развитие Дальнего Востока в ближайшей перспективе во многом связано с внешним влиянием. Оно всецело зависит от положения дел в экономике. На дальневосточную экономику влияют и состояние мировой экономики, и

изменения на уровне российской экономики. Дальневосточный регион развивается в экономическом плане во многом благодаря близости к благополучному в экономическом плане Азиатско-Тихоокеанскому региону. Региональная экономика является достаточно открытой по своему характеру, важным является сотрудничество с другими государствами.

Во многом именно внешние тенденции и факторы являются определяющими для развития Дальнего Востока. Концепция развития Дальневосточного региона на ближайшие годы базируется прежде всего на человеческом капитале и территориальном факторе. Регион обладает значительными территориями, которые имеют богатые природные запасы. Также есть все условия для бурного сельскохозяйственного и промышленного роста. Дальневосточный регион привлекателен благодаря возможностям по добыче рыбы и освоению лесных ресурсов.

Первостепенные задачи развития – создание нескольких современных кластеров с диверсифицированной экономикой, а также создание крупных городских агломератов. В настоящее время российский и иностранный бизнес уже обозначил свой интерес к развитию этой территории, в будущем этот интерес будет только подогреваться. Инновационная модель развития Дальнего Востока предусматривает диверсификацию экономики с упором на применение человеческого капитала.

Программа “Дальневосточный гектар” – это отличный пример качественного проекта по развитию региона. Это один из краеугольных камней, призванных увеличить освоение региона и его инфраструктуры.

Обеспечение земельными участками граждан имеющих трех и более детей. Федеральным законом от 14.06.2011 № 138-ФЗ «О внесении изменений в статью 16 ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и Земельный кодекс Российской Федерации» в Земельный кодекс РФ были внесены изменения, позволяющие в случаях и порядке, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации, бесплатно предоставлять гражданам, имеющим трех и более детей, земельные участки,

находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов.

При этом согласно изменениям, предусмотренным Федеральным законом от 30.11.2011 № 349-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в указанном случае ограничение по сроку передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками не применяется.

По предложениям Фонда Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, были приняты решения о целесообразности передачи органам государственной власти 40 субъектов Российской Федерации осуществления указанных полномочий Российской Федерации в отношении 228 земельных участков общей площадью 7 779,59 га, что позволит обеспечить жильем не менее 62,8 тысяч многодетных семей.

Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. предусмотрены:

- обязанность обеспечения земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предназначенных для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, или жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа таких граждан, объектами инфраструктуры в соответствии с параметрами планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, предусмотренными проектами планировки территории (в случае передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению такими земельными участками) до предоставления указанных земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей;

- возможность вступления в члены жилищно-строительных кооперативов с государственной поддержкой граждан, имеющих трех и более детей, независимо от места их работы.

Также в соответствии с постановлением Правительства РФ от 25.10.2012 № 1099 граждане, имеющие трех и более детей, включены в перечень отдельных категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса с обязательством застройщика по продаже такого жилья по фиксированной цене, определенной по результатам аукционов, предусмотренных статьями 16-6 и 16-6-1 Закона № 161-ФЗ.

В целях бесплатного предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства многодетным семьям по предложениям Фонда «РЖС» 43 субъектам Российской Федерации (Республики Адыгея, Алтай, Бурятия, Карелия, Калмыкия, Марий Эл, Мордовия, Татарстан, Тыва, Хакасия, Удмуртская, Чувашская Республики, Забайкальский, Краснодарский, Пермский, Ставропольский, Хабаровский края, Амурская, Архангельская, Астраханская, Волгоградская, Вологодская, Ивановская, Иркутская, Калужская, Кемеровская, Кировская, Курская, Ленинградская, Липецкая, Нижегородская, Новосибирская, Оренбургская, Псковская, Ростовская, Самарская, Саратовская, Свердловская, Смоленская, Тамбовская, Тюменская, Челябинская области, Ханты-Мансийский АО) передано осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению 249 земельным участком общей площадью 9 036 га, что позволит обеспечить жильем не менее 71 146 граждан, имеющих трех и более детей.

В настоящее время органами государственной власти 9 субъектов Российской Федерации (Республики Марий Эл, Удмуртия, Хакасия, Пермский край, Волгоградская, Липецкая области, Свердловская, Тамбовская и Тюменская области) приняты решения о передаче 5 561 земельного участка

общей площадью 710,01 га гражданам, имеющим трех и более детей, в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации.

О практике применения Закона от 02.11.2011 № 671 "О предоставлении земельных участков в собственность гражданам Российской Федерации, имеющим трех и более детей, в Камчатском крае" на примере Камчатского края.

Закон Камчатского края от 02.11.2011 № 671 "О предоставлении земельных участков в собственность гражданам Российской Федерации, имеющим трех и более детей, в Камчатском крае" принят во исполнение Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 30.11.2010, в котором в целях улучшения демографической ситуации в стране Правительству Российской Федерации совместно с регионами поручено проработать порядок предоставления бесплатных земельных участков под строительство жилого дома или дачи при рождении третьего и последующего ребенка.

В июне 2011 года Земельный кодекс Российской Федерации был дополнен положением, согласно которому граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов Российской Федерации.

За время действия Закона Камчатского края в него были четыре раза внесены изменения, которые направлены в основном на улучшение условий и порядка бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям в Камчатском крае.

Дальнейшая практика применения Закона Камчатского края показала, что процедура предоставления земельных участков гражданам является достаточно длительной (формирование земельных участков, принятие решения

о предоставлении участка, заключение договора). На момент предоставления участков многодетным семьям возраст детей может превышать установленный Законом Камчатского края возраст, когда дети учитываются в составе семьи, в результате чего семья утрачивает статус многодетной.

В целях недопущения ущемления прав многодетных семей Законом Камчатского края от 06.03.2013 № 215 было установлено, что граждане, имевшие право на получение бесплатно в собственность земельного участка и подавшие заявление о предоставлении земельного участка, земельный участок которым не был предоставлен до достижения ребенком (детьми) возраста 18 лет, сохраняют право на получение земельного участка в течение трех лет со дня достижения ребенком (детьми) возраста 18 лет.

В целях более эффективного использования земельных участков, находящихся вблизи районных центров и снабженных инженерной и социальной инфраструктурой, размер которых ниже установленных предельных минимальных размеров, Законом Камчатского края от 20.11.2013 № 350 предусмотрено установление исключительного случая, когда земельный участок может быть сформирован в меньшем размере, чем определен статьей 8 Закона Камчатского края.

В рамках реализации Закона Камчатского края уполномоченные органы муниципальных районов (городских округов, поселений) ежемесячно, в срок до 25 числа каждого месяца, должны представлять в Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края (далее – Министерство) информацию о земельных участках, подлежащих включению в Единый перечень земельных участков (далее – Единый перечень).

На основании представленной главами муниципальных образований информации о сформированных земельных участках Министерство включает их в Единый перечень, который размещается на официальном сайте Правительства Камчатского края и ежемесячно публикуется в официальном печатном издании Губернатора и Правительства Камчатского края "Официальные ведомости".

Помимо сведений о местонахождении, площади, разрешенном использовании, кадастровом номере земельного участка, наименовании органа, к полномочиям которого относится его предоставление, Единый перечень содержит реквизиты акта о предоставлении земельного участка многодетной семье.

Таким образом, в Камчатском крае создана единая региональная база данных о земельных участках для многодетных семей и об имевшем месте факте реализации гражданами, имеющими трех и более детей, права на получение в собственность земельного участка.

По данным Министерства социального развития и труда Камчатского края, по состоянию 01.07.2015 количество многодетных семей с момента вступления в силу Закона Камчатского края (01.01.2012) увеличилось на 1138 семей (почти в 2 раза) и составляет 2632 семьи, из них 1234 (47%) проживает в Петропавловск-Камчатском городском округе.

По данным Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края, по состоянию на 01.06.2015 в Камчатском крае сформированы, поставлены на кадастровый учет и включены в Единый перечень 321 земельный участок, из них предоставлены 297. Участки расположены на территории:

Петропавловск-Камчатского городского округа – (125 земельных участков (предоставлено 125));

Елизовского муниципального района (сформировано 161 земельных участков (предоставлено 140));

Мильковского муниципального района (5 земельных участков (предоставлено 2));

Быстринского муниципального района – (20 земельных участков (предоставлено 17));

Усть-Камчатского муниципального района – (1 земельный участок (не востребован));

Олюторского муниципального района – (9 земельных участков (не

востребованы).

Реализация Закона Камчатского края на территории Вилючинского округа закрытого административно-территориального образования города Вилючинска не представляется возможной в силу действия статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации и Закона Российской Федерации от 14.07.1992 № 32-97 "О закрытом административно-территориальном образовании" в части установления запрета последним на предоставление в собственность земельных участков на территории закрытого административно-территориального образования.

На этом основании предоставление земельных участков многодетным семьям на территории Вилючинского городского округа возможно на праве заключения договоров аренды. В этих целях сформированы 12 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, 5 из них предоставлены многодетным семьям в аренду сроком на 49 лет.

В связи с нахождением Корякского сельского поселения Елизовского района в запретном районе войсковой части № 49392 земельные участки для строительства, в том числе и гражданам, имеющим трех и более детей, в границах данного населённого пункта не формируются и не предоставляются.

Учитывая количество многодетных семей, динамику формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей в Камчатском крае (в 2012 – 104, в 2013 – 86, в 2014 – 56, в 2015 – 51), земельный участок в настоящее время может получить одна семья из восьми (в целом в настоящее время уровень обеспечения многодетных семей земельными участками составляет 11%). Наиболее востребованными со стороны многодетных семей являются земли, расположенные на территориях Петропавловск-Камчатского городского округа и Елизовского муниципального района, в первую очередь в виду того, что основное количество многодетных семей сосредоточено именно в этих муниципальных образованиях (47% и 20,5 % соответственно).



Рисунок 2.1. – Динамика предоставления земельных участков по годам
Источник: [Разработано автором]

Также следует отметить, что Закон Камчатского края предусматривает возможность получения гражданами, имеющими трех и более детей, бесплатно в собственность земельного участка не зависимо от регистрации их по месту жительства в любом муниципальном районе или городском округе в Камчатском крае.

Высокая стоимость строительства, строительных материалов, сложности, связанные с их доставкой, отсутствие строительных организаций в отдаленных районах Камчатского края оказывают влияние на наличие повышенного спроса на земельные участки, расположенные в непосредственной близости к краевому центру.

Сведения о предусмотренных бюджетом денежных средствах на мероприятия по землеустройству и землепользованию, в том числе работы по формированию земельных участков (кадастровые работы), предоставлены только администрацией Петропавловск-Камчатского городского округа и составляют 7500,0 тысяч рублей на 2015-2017 годы.

Необходимо отметить, что в соответствии с налоговым законодательством собственники земельных участков являются плательщиками земельного налога. Решениями представительных органов Петропавловск-Камчатского городского округа, Елизовского муниципального

района, Николаевского сельского поселения многодетные семьи, имеющие в собственности земельные участки, расположенные на территориях указанных муниципальных образований, освобождены от его уплаты.

В целях увеличения количества земельных участков для дальнейшего предоставления многодетным семьям в Петропавловск-Камчатском городском округе в 2015 году Министерством имущественных и земельных отношений Камчатского края сформировано 20 земельных участков, расположенных в жилом районе "Дальний" в Петропавловск-Камчатском городском округе. В настоящее время идет работа по размещению сведений о них в Едином перечне.

В рамках реализации муниципальной программы "Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Петропавловск-Камчатского городского округа на 2014-2017 годы" Администрацией Петропавловск-Камчатского городского округа (далее – Администрация ПКГО) осуществляются мероприятия по подготовке проектов планировки территорий в целях предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей с ориентировочным сроком исполнения – август 2017:

- "Малоэтажная жилая застройка по шоссе Восточное в Петропавловск-Камчатском городском округе" (ориентировочное количество земельных участков – 142). Стоимость контракта – 6 656,9 тыс. рублей;

- "Малоэтажная жилая застройка по ул. 2-ая Шевченко в Петропавловск-Камчатском городском округе" (ориентировочное количество земельных участков – 226). Стоимость контракта – 5 789,1 тыс. рублей.

Разработаны и утверждены проекты:

- планировки территории для малоэтажной застройки в районе ул. Новотранспортная – ул. Сопочная (ориентировочное количество участков – 27);

- планировки территории с межеванием "Малоэтажная жилая застройка (микрорайон) в жилом районе Дальний".

Земельные участки под личное подсобное хозяйство в Петропавловск-Камчатском городском округе не формируются, так как территория городского округа относится к категории "земли населенных пунктов".

Всего, по информации глав муниципальных образований, на 2015-2017 годы запланировано к формированию земельных участков в целях бесплатного предоставления в собственность многодетным семьям в:

- Петропавловск-Камчатском городском округе – 415;
- Елизовском муниципальном районе – 80;
- Мильковском муниципальном районе – 5;
- Быстринском муниципальном районе – 2;
- Карагинском муниципальном районе – 1;
- городском округе "п. Палана" – 13.

Достижение долгосрочных целей Закона Камчатского края: улучшение демографической ситуации в Камчатском крае, решение жилищной проблемы многодетных семей сопряжены с рядом объективных трудностей, таких как отсутствие территорий, обеспеченных инженерной и социальной инфраструктурой и пригодных для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства.

Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации было дано поручение разработать комплекс мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих трех и более детей, включая создание при поддержке субъектов Российской Федерации и муниципальных образований необходимой инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых указанной категории граждан на бесплатной основе.

Во исполнение данного поручения Правительством Камчатского края в рамках подпрограммы "Стимулирование развития жилищного строительства в

Камчатском крае" Государственной программы Камчатского края "Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Камчатского края на 2014-2018 годы" осуществляется строительство внеплощадочных сетей водоснабжения (завершение работ – октябрь-ноябрь 2015) и технологическое присоединение к электросетям (в течение 2015-2016 г.г.):

- микрорайона жилой застройки по ул. Вулканной Вулканного городского поселения Елизовского муниципального района. Стоимость строительства составляет 16376,2 тыс. рублей;

- микрорайона жилой застройки в п. Лесной Елизовского муниципального района. Стоимость строительства составляет 10 369,4 тыс. рублей.

В краевом бюджете на 2016 год финансирование строительства инженерной инфраструктуры предусмотрено только в микрорайоне по ул. Вулканной Вулканного городского поселения в размере 6500,0 тыс. рублей.

Итоги мониторинга показали, что за четыре года действия Закона Камчатского края, земельные участки получили 297 семей, при этом из них инфраструктурно оборудованных – 0. Строительство объектов жилищного строительства на предоставленных земельных участках не ведется.

На основании вышеизложенного отмечается, что реализация Закона Камчатского края осуществляется в полном объеме. Вместе с тем для повышения эффективности его исполнения необходимо предусматривать ежегодное увеличение объемов финансирования работ по формированию и обеспечению объектами инженерной и транспортной инфраструктуры земельных участков, предоставляемых многодетным семьям.

В ходе мониторинга был проведен сравнительный анализ нормативно-правовой базы законодательства субъектов Российской Федерации, регулирующего вопросы бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям.

Следует отметить, что региональные законодатели располагают достаточно широкой свободой усмотрения при разрешении вопроса о

предоставлении земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей.

Законодательство субъектов Российской Федерации существенно отличается не только установленными предельными размерами земельных участков (от 0,04 га в Курганской, Рязанской областях, республике Дагестан, до 5,0 га в Краснодарском крае), но и подходами к определению оснований, круга лиц и условий для бесплатного предоставления земли. В Республике Коми, Красноярском крае и Нижегородской области размеры земельных участков, передаваемых бесплатно в собственность под индивидуальное жилищное строительство, находятся в прямой зависимости от количества детей в многодетной семье.

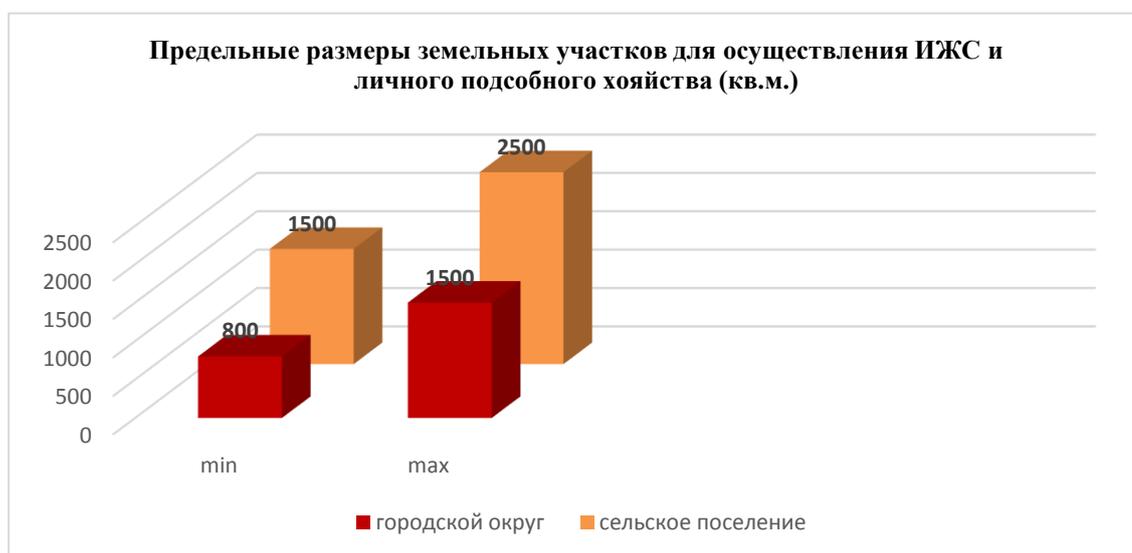


Рисунок 2.2. – Динамика предельных размеров земельных участков
Источник: [Разработано автором]

В Камчатском крае предельные максимальные размеры земельных участков для осуществления индивидуального жилищного строительства (далее –ИЖС) и личного подсобного хозяйства от количества детей в семье не зависят и составляют:

- в городских округах, городских поселениях – 0,15 га;
- в сельских поселениях – 0,25 га.

Предельные минимальные размеры земельных участков для указанных целей составляют:

- в городских округах, городских поселениях – 0,08 га;
- в сельских поселениях – 0 0,15 га.

В законах ряда субъектов Российской Федерации регламентируется срок проживания многодетной семьи на территории субъекта:

- 1 год (Псковская область, республика Мордовия);
- 2 года (Новгородская область);
- 3 года (Архангельская, Белгородская, Рязанская, Кемеровская, Челябинская области, Ставропольский край, Республика Дагестан);
- 5 лет (Пермский край, Московская, Ростовская, Самарская, Тверская, Тюменская области, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа, республика Адыгея);
- 10 лет (Оренбургская область и Ненецкий автономный округ);
- 15 лет (Республика Северная Осетия-Алания).

В отдельных регионах право на получение земельных участков имеют только те многодетные семьи, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. К многодетным семьям, проживающим в Камчатском крае, указанные требования Законом Камчатского края не установлены.

В Камчатском крае земельные участки предоставляются бесплатно в собственность многодетным семьям без предварительного предоставления в аренду. В Кабардино-Балкарской Республике, Республике Адыгея, Краснодарском, Хабаровском краях, Ленинградской, Томской и Нижегородской областях предусмотрено предварительное заключение на определенный срок договора аренды земельного участка с последующим бесплатным предоставлением в собственность только после государственной регистрации права собственности на жилой дом.

В Нижегородской области, Кабардино-Балкарской Республике суммарный срок аренды предоставленного земельного участка с учетом продления составляет пять лет.

В Республике Адыгея и Ленинградской области суммарный срок аренды

не может превышать десять лет.

В Краснодарском и Хабаровском краях, Томской области срок аренды составляет 20 лет.

В Камчатском крае, как и в других субъектах Российской Федерации, земельные участки предоставляются однократно. Вместе с тем законами Республики Башкортостан и Астраханской области предусмотрено повторное бесплатное предоставление земельного участка в случаях, связанных со стихийными бедствиями, либо в силу иных чрезвычайных обстоятельств, вследствие которых невозможно дальнейшее использование земельного участка по его целевому назначению, и при условии возврата ранее предоставленного земельного участка в государственную или муниципальную собственность.

Различно в субъектах Российской Федерации законодательно закреплены виды собственности на земельные участки, предоставляемые многодетным семьям под индивидуальное жилищное строительство.

Законом Камчатского края земельный участок предоставляется в общую долевую собственность всем членам многодетной семьи (родителям и детям) в равных долях. Аналогичным образом земельные участки выделяются в собственность в 24 субъектах Российской Федерации.

В совместную собственность земельные участки под индивидуальное жилищное строительство предоставляются родителям, состоящим в браке, приемным родителям, усыновителям, опекунам, попечителям, либо в собственность одиноким матери или отцу в Краснодарском крае, Ненецком автономном округе, Астраханской, Псковской, Новосибирской, Свердловской областях.

В Волгоградской области земельный участок предоставляется в совместную собственность супругов либо при наличии согласия второго супруга – одному из родителей, либо лицу его заменяющему.

В Воронежской, Ивановской, Кировской областях, республике Хакасии

земельный участок предоставляется одному из родителей при условии, если другой родитель не реализовал свое право.

2.2. Риски, влияющие на регулирование использования земельных ресурсов для многодетных семей в Российской Федерации

На современном этапе одной из ключевых проблем государственного управления является обеспечение единства экономического пространства страны и создание условий для устойчивого развития ее регионов. На современном этапе концепция «устойчивого развития» в нашей стране является актуальной и требует новых подходов в определении национальной экономики, разработки новых форм и методов управления устойчивостью социально-экономического развития страны. Переход к новой системе экономического устройства и общественных отношений обусловили необходимость реструктуризации систем регионального управления, формирования новой структуры органов исполнительной власти, оптимизации форм и методов управления развитием территорий, а так вовлечение в производственный процесс всех имеющихся в распоряжении ресурсов. Именно ограниченность, недостаточность материальных, финансовых, трудовых и других ресурсов, не эффективное их использование повышает риски не только для осуществления реструктуризации региональной системы управления, но и падения уровня экономического развития национальной экономики в целом.

Одним из ключевых ресурсов в России является земельный ресурс - это основа национального богатства, которые необходимо беречь и использовать в качестве жизненно важного ресурса для граждан Российской Федерации. Являясь одним из потенциальных источников экономического роста, земельные ресурсы объединяют в себе социально-экономические и общественно-политические отношения, которые в свою очередь представляют принципиально новую систему управления ресурсами регионов, отличающуюся от других систем управления, а значит, являющуюся актуальной для исследования и поиска путей её совершенствования. Умение рационально управлять земельными ресурсами регионов, может вывести весь

сельскохозяйственный комплекс страны на новый высокий уровень. Российская Федерация занимает первое место в мире по площади принадлежащих ей земель и её отрыв от других стран существенен.

Имея такую огромную территорию в своём ведении необходимо уметь рационально и эффективно её использовать, управлять в соответствии с её территориальными особенностями и текущими проблемами, а управление земельными ресурсами, это сложноорганизованный процесс. В настоящее время согласно действующему законодательству государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по семи категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

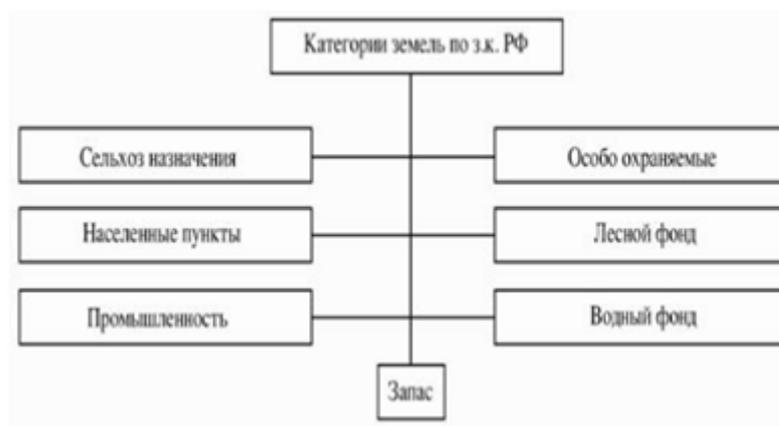


Рисунок 2.2. – Категории земель в соответствии с земельным фондом Российской Федерации. Источник: [Разработано автором]

Земельный фонд Российской Федерации является объектом управления и представляет собой земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, это вся её территория, вся земля в пределах границ страны. Цель государственного учёта земель заключается в получении систематизированной информации о количестве, качественном состоянии, а также правовом положении земель в границах территорий, необходимом для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

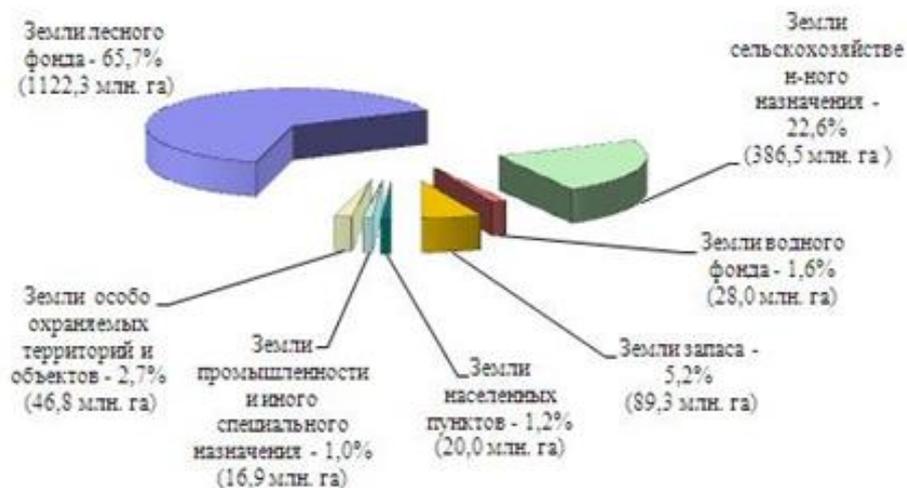


Рисунок 2.2. – Структура земельного фонда Российской Федерации.

Источник: [Разработано автором]

В ходе проводимой земельной реформы, которая началась в 90-х годах, структура земельного фонда страны существенно изменилась, например, произошёл внушительный рост земель под населённые пункты, и уменьшилась площадь земель сельскохозяйственных производств. Данные преобразования затронули систему землепользования Российской Федерации. В связи с чем произошли изменения всей системы земельных отношений, основой которых стали многообразие форм собственности и их равенство. На первом этапе земельной реформы при реорганизации сельскохозяйственных предприятий земли передавались в коллективную (совместную или долевую) собственность.

Впоследствии земли реорганизованных предприятий передавались в собственность гражданам с выдачей им свидетельств о праве собственности на земельные доли. Составной частью земельного фонда является категория земель, выделяемая по основному целевому назначению. Данная часть имеет определенный правовой режим. Также стоит помнить, что отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением, правовым режимом и ориентирами.

В настоящее время государственная политика России по управлению земельным фондом Российской Федерации направлена на создание и

усовершенствование правовых, экономических, социальных и организационных условий для развития различных видов земельных отношений. Нельзя забывать и о том, что земельный ресурс дополнительно является недвижимым имуществом с особым правовым режимом. На настоящий момент реализация государственной политики по управлению земельным фондом осуществляется посредством ряда мероприятий, таких как:

- создание и принятие нормативных правовых актов, направленных на совершенствование и модернизацию всех видов земельно-имущественных отношений в соответствии с направлениями государственной земельной политики;

- разработка и реализация государственных и муниципальных программ по соответствующим направлениям земельной политики;

- контроль и надзор за деятельностью органов исполнительной власти и органов местного самоуправления по реализации земельной политики;
- надзор за деятельностью регионов по реализации земельной политики.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2014 года составила 1709,8 млн. га без учета внутренних морских вод и территориального моря. Из которых 65,7% принадлежит лесному фонду, а 22,6% относятся к землям сельскохозяйственного пользования, это 386,5 га (Рис.2.2). Данные анализа информации, полученной по итогам государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, а также анализа докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показал, что в 2013 году значительные площади земельных ресурсов были вовлечены в гражданский оборот и эти процессы установления (изменения) границ населенных пунктов продолжаются.

В течение 2013 года переводы земель из одной категории в другую затронули практически все категории земель, в большей степени это коснулось земель запаса, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, а также земель сельскохозяйственного назначения. Высокий

процент земель, находящихся у граждан на праве собственности в этих субъектах Российской Федерации, объясняется большой площадью сельскохозяйственных угодий в сельскохозяйственных комплексах. При реорганизации сельскохозяйственных предприятий и организаций именно данный процент в первую очередь был передан в коллективную (долевую или совместную) собственность, а впоследствии был поделен на земельные доли. В целом по стране около 79% переданных в собственность гражданам земель составляют земельные доли (Рис.2.3).

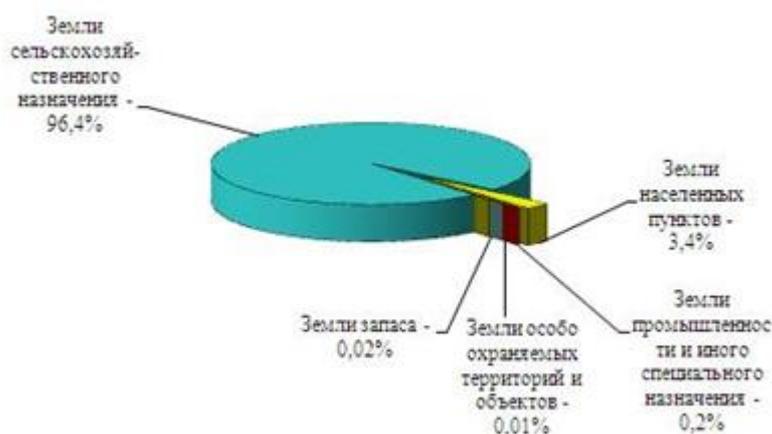


Рисунок 2.3. – Структура частной собственности по категориям.

Источник: [Разработано автором]

Делая вывод, можно сказать, что на данный момент перспективы развития сельскохозяйственного комплекса достаточно высоки и достаточно устойчивы, это подтверждает наличие земельного ресурса (96,4%) предназначенного для сельского хозяйства, но насколько эффективно используется или будет использоваться, большой вопрос. Проведенный Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии анализ поступивших из субъектов Российской Федерации докладов о состоянии и использовании земель за 2013 год по их качественному и экологическому состоянию показывает, что на территории России почти повсеместно наблюдается деградация земель, отражающаяся на эффективности

земледелия и вызывающая расширение ареалов проблемных и кризисных экологических ситуаций, требующих немедленного вмешательства государства.

В Российской Федерации опустыниванием(происходит деградация) в той или иной мере охвачено 27 субъектов Российской Федерации на площади более 100 млн. га. В связи с этим можно смело говорить о большом проценте земельного фонда, которая используется в очень малой степени, либо просто брошена. Так как земельный ресурс Российской Федерации не однороден по своему качеству, а географическое положение, климат являются существенными факторами для развития сельскохозяйственных комплексов, следует использовать научно обоснованные методы и способы выбора регионов для планирования и формирования государственных программ и проектов, вовлечения и использования земель на долгосрочной основе. Первостепенным вопросом в связи с этими предпосылками встает вопрос о создании эффективной модели управления в регионах.

Именно от такого механизма управления на уровне субъекта федерации, способного гибко реагировать на изменяющиеся факторы при реализации поставленных стратегических целей и задач, будет зависеть успех использования земельного ресурса всей страны.

Безусловно, что у каждого региона существуют свои особенности, а также целый ряд проблем, но зачастую, проблемы всех регионов однотипны. Например, продолжает оставаться актуальной проблема отсутствия финансовых средств у производителей сельскохозяйственной продукции, в связи с чем, не выполняются мероприятия по сохранению и повышению плодородия почв, развитию селекционной и генетической базы и т.д., в связи с чем необходимым условием повышения эффективности земельной политики в Российской Федерации является обеспечение инвестиционной направленности, которая требует экономической основы управления накопившемся инвестиционным потенциалом страны.

Отсутствию подготовленных кадров в органах власти всех уровней, а также слабая юридическая осведомленность самих граждан так и не нашли своего разрешения данных проблем, возникших на начальном этапе земельной реформы в условиях массовой приватизации земель. Слабая, не до конца проработанная нормативно-правовая база привела к еще одному проблемному звену, осуществление регистрации организационно-правовой формы хозяйствующего субъекта по отношению участников к имуществу, исключая землю.

И в настоящее время часто процесс ликвидации, реорганизации предприятий не завершается принятием решения о прекращении или изменении права хозяйствующего субъекта на землю и оформлением в установленном порядке соответствующих документов, подтверждающих вновь возникшие права на землю. Отсюда дальнейшая судьба земельного участка (или земель) часто не определена, так как отсутствует соответствующий государственный документ (акт) о переводе его в установленном порядке в другую категорию земель или о зачислении земельного участка в фонд перераспределения земель.

До сих пор используются изжившие себя рычаги административно-командного стиля управления, в том числе и управления земельными ресурсами. Например внеконкурсное предоставление земельных участков юридическим и физическим лицам без какого-либо оправданного, с точки зрения выполнения государством своих обязанностей, обоснования, что влечет за собой совмещение государственных функций с коммерческой деятельностью и порождает коррупцию.

Формирование современной российской системы управления земельными ресурсами, отвечающей всем мировым стандартам сейчас является одной из ключевых задач Государственного управления. Главной целью проводимого в России реформирования отношений собственности на землю и другую недвижимость является ликвидация государственной монополии на землю. В данном контексте, при проведении реформ,

государству необходимо сфокусироваться на стимулировании повышения эффективности использования всех имеющихся земельных ресурсов страны.

Для достижения такой цели необходимо проведение ряда мероприятий, где основополагающей задачей будет являться создание гибкого, эффективного механизма управления земельным фондом на уровне субъектов Российской Федерации. И для этого необходимо провести следующие действия: упорядочение компетенций и разграничение полномочий в вопросах управления земельным ресурсом; проведения оптимизации процесса управления с усилением функциональных звеньев и повышением мотивации с учетом эффективности управления; модернизация теоретических и методических положений управления ресурсами земли, в том числе создание единой автоматизированной системы как правовой, так и информационной базы управления земельным фондом с четким распределением по категориям.

Данные мероприятия смогут привлечь необходимые инвестиционные ресурсы как для реализации региональных программ, так и муниципальных проектов, послужат толчком к созданию эффективной системы обеспечения прав и гарантий для субъектов земельных отношений, позволят увеличить налогооблагаемую базу, тем самым увеличатся бюджетные доходы.

Подводя итоги можно сделать вывод, что состояние земельного ресурса, качественный уровень его использования, сохранения, восстановления в совокупности определяют темпы экономического роста, эффективность производства и общего уровня благосостояния граждан. Вопрос эффективного управления на местах является актуальным, так как от каждого региона в отдельности будет зависеть общий успех использования земельного ресурса, что скажется на одной из центральных отраслей национального хозяйства - сельскохозяйственного комплекса страны.

ГЛАВА 3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ОБЛАСТИ УКРЕПЛЕНИЯ СЕМЕЙНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Анализ динамики использования земельных ресурсов для многодетных семей в Тюменской области и их роль в решении жилищной проблемы

Все больше многодетных семей Тюменской области хотят воспользоваться правом на получение земли под индивидуальное жилищное строительство (далее - ИЖС). В Тюменской области активно реализуется региональный закон «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей».

В области на учете состоит свыше 11 700 многодетных семей, в том числе более трех тысяч - в Тюмени. Заявления о желании получить земельный участок подали почти 4,5 тысяч семей. В настоящее время жителям региона передан 81 земельный участок для индивидуального жилищного строительства. Больше всего – 20 участков – в Голышмановском районе. В числе лидеров также Юргинский (15 участков) и Ишимский (10) муниципальные районы.

Условие, которое изначально было принято как обязательное для предоставляемых многодетным семьям земельных участков - они должны быть инженерно подготовленными. Это осложняет выполнение задачи, но значительно облегчает дальнейший процесс строительства домов. Еще одна сложность – найти свободные земли.

Уже сегодня есть возможность выделить на инженерно-подготавливаемых площадках 975 свободных земельных участков, осталось их сформировать и поставить на кадастровый учет. Средства на эти цели предусмотрены в областном бюджете. Есть также перспективные территории,

на которых можно «нарезать» без малого еще 2900 участков. Здесь, в первую очередь, предстоит провести работы по планировке территорий, формированию участков и постановке их на кадастровый учет.

Но даже этого недостаточно. Чтобы обеспечить земельными участками многодетные семьи Тюмени, Тюменского района и Ишима правительство области принимает меры по привлечению в оборот федеральных земель. В марте 2012 года при поддержке Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства удалось добиться решения о передаче из федеральной собственности региону трех земельных участков в районе с. Гусево Тюменского района. Более 35 гектаров земли смогут стать местом для возведения 268 домов для больших тюменских семей.

Работа по привлечению федеральных земель будет продолжена. Порядок работы с предназначенными под передачу участками в общих чертах определил губернатор. Первым этапом должны стать межевание и оформление участков, а также подведение к площадкам электричества. Одновременно с передачей участков семьям будет проводиться дальнейшее обустройство территорий застройки, в том числе и строительство дорог – по мнению специалистов, это самая финансовоёмкая часть, на эти цели уйдет около 70% всех расходов на «инженерку». Инженерная подготовка участков выльется не в один миллиард рублей. Но не стоит забывать, что это долговременная программа, поэтому губернатор нацелил всех на планомерную работу.

О бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям Тюменской области в период 2011-2015 годов (по состоянию на 01 мая 2015 года).

По состоянию на 01.05.2015 в Тюменской области на учет в целях бесплатного предоставления земельных участков поставлено 10 749 многодетных семей. Из них 4 170 семей проживает в областном центре и 6579 семей – жители муниципальных районов и городских округов Тюменской области. За период действия закона по состоянию на 01.05.2015 в Тюменской области всего предоставлено 2 810 земельных участков общей площадью 359,4

га, в том числе в г. Тюмени предоставлено 510 участков общей площадью 45 га (см. таблицу 3.1.).

Таблица 3.1.

Показатели	Всего по Тюменской области	Из них в г. Тюмени
Количество семей, стоящих на учете в департаменте социального развития Тюменской области	17 553	5 556
Количество многодетных семей, поставленных на учет за получением земельного участка	10 749	4 170
Количество предоставленных на 01.05.2015 земельных участков	2 810	510
в т.ч. предоставлено по годам		
в 2011 году	1	-
в 2012 году	801	-
в 2013 году	885	-
в 2014 году	905	461
за 4 месяца 2015 года	218	49
Доля семей, обеспеченных земельными участками	26%	12%

Источник: [Разработано автором]

Процесс предоставления земельных участков семьям, поставленным на учет в г. Тюмени, начат в июне 2014 года в с. Гусево и п. Московский Тюменского района. В 2015 году, в целях дальнейшего предоставления многодетным семьям, поставленным на учет в г. Тюмени, планируется формирование земельных участков в г. Тюмени в районе д. Плеханова и д. Падерина Тюменского района. По мере формирования данные участки будут предлагаться многодетным семьям.

Лидерами среди муниципальных районов юга Тюменской области по количеству предоставленных земельных участков многодетным семьям являются Нижнетавдинский (283 участка), Упоровский (190 участков), Тобольский и Тюменский (по 171 участку) муниципальные районы.

Департамент оказывает содействие органам местного самоуправления муниципальных образований в формировании и постановке на

государственный кадастровый учет свободных земельных участков для предоставления семьям, имеющим трех и более детей. Так, в 2015 году на эти цели предусмотрено выделение субсидии в размере около 3 млн. руб.

В этом году многодетным семьям Тюменской области выделили 944 земельных участка, что чуть больше показателей 2014 года. В следующем году предполагается выделить 1,5 тыс. Почти 60% семей, вставших на очередь для получения участка, являются жителями областного центра. Территориально в этом году тюменские многодетные семьи получали свои земельные участки в четырех районах: возле поселков Московский, Гусево, напротив аэропорта Плеханово и в с. Казарово. В следующем году для реализации программы будут осваиваться земли возле деревни Падерино. Уже выделен участок площадью 370 га.

Но если земельные участки выдаются достаточно активно, то вопрос с инженерными сетями продвигается сложнее. «Чтобы обеспечить участок полным комплектом инженерных сетей: светом, газом, канализацией и водой – требуется 1 млн рублей. При наличии 5 тыс. многодетных семей в Тюмени, ожидающих получения своего участка, нельзя единовременно взять из областного бюджета такую сумму.

Говоря о поправках в областное законодательство, в прошедшем году депутаты Тюменской областной Думы внесли изменения в Закон «О бесплатном предоставлении земельных участков семьям, имеющим трех и более детей», и теперь право на первоочередное предоставление земли имеют семьи с ребенком-инвалидом или где один из родителей является инвалидом., что все они работают на благо многодетных. Так, принятая в марте этого года законодательная инициатива о первоочередном предоставлении земельных участков семьям, воспитывающим ребенка-инвалида, существенной корректировки на очередность не оказала. Из 5 тыс. 50 многодетных семей, проживающих в Тюмени, лишь 130 могут воспользоваться этим правом, всего же в области насчитывается 219 многодетных семей, воспитывающих детей-инвалидов.

Одна из последних поправок, касающаяся постоянного проживания родителей на территории населенного пункта, также облегчает задачу по постановке в очередь. «Если раньше оба родителя должны были постоянно проживать на территории региона, сейчас достаточно одного из них. Ситуации бывают разные. Порой глава семьи вынужден уезжать в длительные командировки в другие регионы и зарабатывать деньги вахтовым способом. Сейчас достаточно того, чтобы постоянно проживал в регионе один из родителей».

Положительный эффект в продвижении очереди даст поправка, сокращающая число предоставляемых для выбора участков с трех до двух. «Из почти тысячи семей, получивших в этом году земельные участки, от первого варианта отказывались только 37, а от второго — всего 7. Но пока смотрит одна семья, следующая за ней в очереди, ждет, когда они определятся с выбором. Это время. Так что сокращение вариантов это тоже определенный плюс».

Теперь претендовать на бесплатное получение участка могут только семьи, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Аналогичная норма действует в законодательстве соседних регионов. Как заверил Андрей Киселев, это не коснется 8 тыс. 400 многодетных семей, которые уже стоят в очереди на предоставление земельных участков. Их право получить бесплатно земельный участок никто пересматривать не будет. Но до вступления принятой поправки в силу еще есть время, и многодетные семьи, которые не нуждаются в улучшении жилищных условий, но желают получить земельный участок, могут подать заявление и встать в очередь. Большинство многодетных семей, имеющих право на предоставление им в собственность земельного участка бесплатно проживают в Тюмени и Тюменском районе.

В связи с отсутствием свободной земли в Тюмени правительство области решает вопрос о предоставлении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. Однако процедура оформления данных участков требует больших временных и административных затрат.

Предоставление гражданам, имеющим трех и более детей, иных социальных льгот, предусмотренных действующими государственными программами Тюменской области, как считают авторы законодательной инициативы, будет являться удачной альтернативой предоставлению земельного участка и позволит органам исполнительной власти с одной стороны иметь больше вариантов для реализации закона, а с другой стороны – максимально учитывать при этом интересы и потребности многодетных семей.

У семей также остается право продажи полученного земельного участка. Но воспользоваться им они могут только при наличии разрешения от органов опеки, подтверждающего, что права детей не будут ущемлены. Назвать точную цифру проданных земельных участков Андрей Киселев затруднился, но заверили, что число семей, принявших такое решение, невелико. «Закон оставляет за многодетными семьями право продать земельный участок. Но это выгодно далеко не всем. Во-первых, продав землю, они не смогут вновь претендовать на бесплатное получение участка, а во-вторых, на рынке недвижимости наблюдается спад спроса на землю, поэтому продать участок быстро и по хорошей цене не получится».

Помимо Падерино, семьям, поставленным на учет в Тюмени и Тюменском районе, выделяют участки в районе Гусево, Плеханово и Казарово. В департаменте имущественных отношений Тюменской области также приступили к выделению участков в Заводоуковском районе.

Завершена подготовка технической документации, в 2016 году все многодетные семьи Заводоуковского городского округа будут обеспечены участками.

В плане подведения коммуникаций к участкам у семей проблем не возникнет – достигнуты договоренности «Тюменьэнерго», «Суэнко», ЗАО «Газпром межрегионгаз Север». Компании включили мероприятия по обустройству инженерных сетей в Тюмени и Тюменском районе в свои инвестпрограммы, которые планируют реализовать в 2016–2018 годах. Кроме того, «Тюменьэнерго» заканчивает проектные работы по установке подстанции

«Молодежная» в поселке Московском для обеспечения электроэнергией участков в Гусево и Падерино.

Напомним, что в 2015 году участки предоставили 944 многодетным семьям Тюменской области. Только по Тюмени в реестре ожидающих значатся 5 тысяч семей, имеющих более трех детей.

По состоянию на 01.08.2015 в Тюменской области на учет в целях бесплатного предоставления земельных участков поставлено 11 397 многодетных семей. Из них 4 536 семей проживают в областном центре и 6 861 семья – жители муниципальных районов и городских округов Тюменской области.

За весь период действия закона Тюменской области № 64 по состоянию на 01.08.2015 в Тюменской области всего предоставлено 3 096 земельных участков общей площадью 391,96 га, в том числе в г. Тюмени предоставлено 544 земельных участка общей площадью 48,34 га.

Процесс предоставления земельных участков семьям, поставленным на учет в г. Тюмени, начат в июне 2014 года в с. Гусево и п. Московский Тюменского района. Ведется предоставление земельных участков в д. Плеханова. В 2016 году, в целях дальнейшего предоставления многодетным семьям, поставленным на учет в г. Тюмени и в Тюменском районе, планируется формирование земельных участков в д. Падерина Тюменского района. По мере формирования данные участки будут предлагаться многодетным семьям. В соответствии со статьей 3 закона Тюменской области № 64 в порядке очередности направляется уведомление, содержащее сведения о предлагаемом земельном участке. Кроме того, специалисты департамента дополнительно информируют по телефону граждан, имеющих трех и более детей, о предстоящем направлении таких уведомлений.

Лидерами среди муниципальных районов юга Тюменской области по количеству предоставленных земельных участков многодетным семьям являются Нижнетавдинский (292 участка), Упоровский (200 участков), Ялуторовский (176 участков) и Тобольский (173 участка) муниципальные

районы.

Департамент оказывает содействие органам местного самоуправления муниципальных образований в формировании и постановке на государственный кадастровый учет свободных земельных участков для предоставления семьям, имеющим трех и более детей. Так, в 2015 году на эти цели предусмотрено выделение субсидии в размере около 3 млн. руб.

Уже 3,2 тысячи земельных участков бесплатно предоставили в Тюменской области семьям, имеющим трех и более детей. Динамика (по состоянию на 1.09.2015) предоставления земельных участков по годам отображена на рисунке:

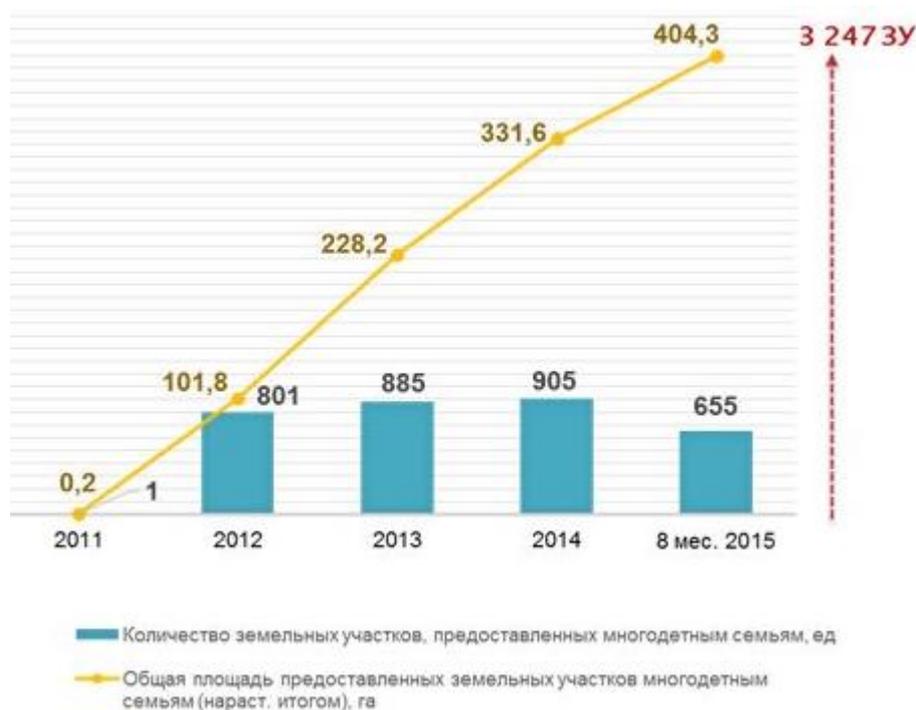


Рисунок 3.1. – Динамика предоставления земельных участков по годам
Источник: [Разработано автором]

Наибольшее количество участков многодетным семьям предоставлено в Тюмени – 603. При этом в реестре ожидающих в городе состоит сегодня еще 4 тысячи семей. В 2015 году многодетным семьям, поставленным на учет в г. Тюмени и в Тюменском районе ведется предоставление земельных участков в г. Тюмени в районе д. Плеханова, далее планируется предоставление в д.

Падерина Тюменского района.

Работа по выделению земельных участков многодетным семьям находится на постоянном контроле у региональных властей. 3 477 земельных участков бесплатно предоставили в Тюменской области семьям, имеющим трех и более детей. Динамика предоставления земельных участков по годам отображена на рисунке



Рисунок 3.2. – Динамика предоставления земельных участков по годам
 Источник: [Разработано автором]

Наибольшее количество участков многодетным семьям предоставлено в Тюмени – 661. При этом в реестре ожидающих в городе состоит сегодня еще 4,2 тысячи семей. В 2015 году многодетным семьям, поставленным на учет в г. Тюмени и в Тюменском районе, ведется предоставление земельных участков в г. Тюмени в районе д. Плеханова, далее планируется предоставление в д. Падерина Тюменского района.

По состоянию на 1 декабря 2015 г. 3 536 земельных участков бесплатно предоставили в Тюменской области семьям, имеющим трех и более детей.

Динамика предоставления земельных участков по годам отображена на рисунке

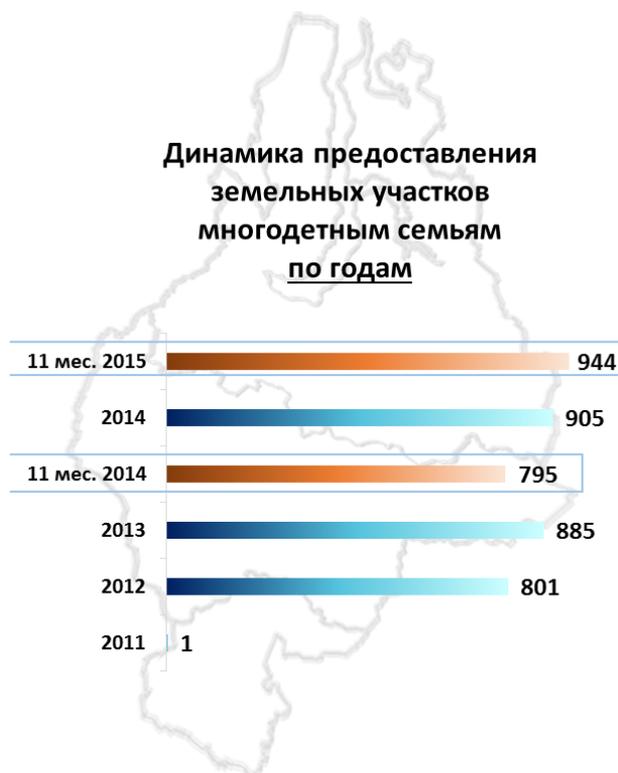


Рисунок 3.3. – Динамика предоставления земельных участков по годам

Источник: [Разработано автором]

В реестре ожидающих в городе Тюмени состоит сегодня более 5 тысяч семей. В 2015 году многодетным семьям, поставленным на учет в г. Тюмени и в Тюменском районе, предоставляются земельные участки в г. Тюмени в районе д. Плеханова, а также ул. Григория Алексеева, далее планируется предоставление в д. Падерина Тюменского района.

Таблица 3.2.

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Многодетные семьи, принятые на учет	Земельных участков предоставлено, всего	
			кол-во	площадь, кв.м
1	Абатский	93	91	120 375
2	Армизонский	58	38	65 551

Продолжение таблицы 3.2.

3	Аромашевский	30	24	27 644
4	Бердюжский	74	61	61 000
5	Вагайский	114	64	161 112
6	Викуловский	50	27	33 716
7	Гольшмановский	156	108	150 200
8	Заводоуковский	590	36	44 947
9	Исетский	288	137	136 349
10	Ишимский	307	121	206 318
11	Казанский	219	96	123 932
12	Нижнетавдинский	321	298	352 486
13	Омутинский	175	89	139 433
14	Сладковский	99	68	117 876
15	Сорокинский	28	27	42 481
16	Тобольский	283	185	307 182
17	Тюменский	1 372	174	246 934
18	Уватский	172	134	175 388
19	Упоровский	216	209	290 229
20	Юргинский	86	83	113 873
21	Ярковский	261	58	67 239
22	Ялуторовский	272	185	259 179
23	г. Ишим	519	24	17 984
24	г. Тобольск	1040	223	225 852
25	г. Ялуторовск	493	297	254 899
26	г. Тюмень	5079	679	584 799
	ИТОГО	12 395	3 536	4 326 978

Работа по предоставлению земельных участков многодетным семьям находится на постоянном контроле у региональных властей.

3 658 земельных участков бесплатно предоставили в Тюменской области семьям, имеющим трех и более детей. При этом в реестре ожидающих в городе состоит сегодня почти 9 тысяч семей. Динамика предоставления земельных участков по годам отображена на рисунке:

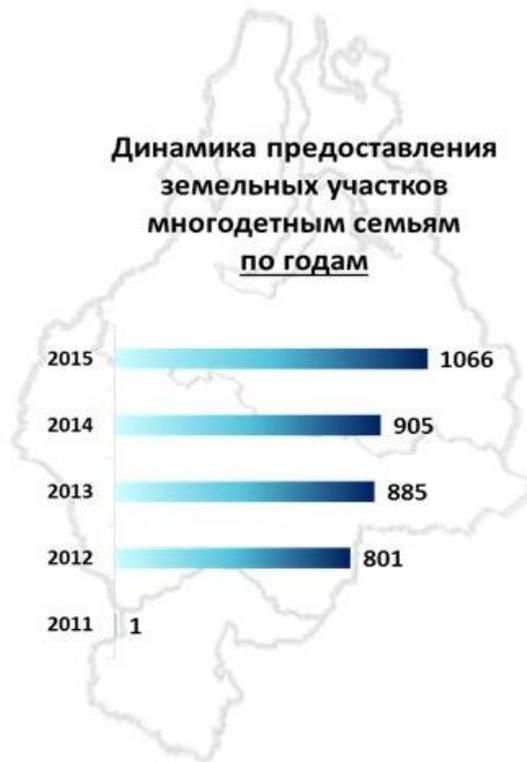


Рисунок 3.3. – Динамика предоставления земельных участков по годам

Источник: [Разработано автором]

Лидерами среди муниципальных образований Тюменской области по обеспеченности многодетных семей участками отображено на рисунке 3.4., являются Юргинский, Упоровский и Абатский районы.

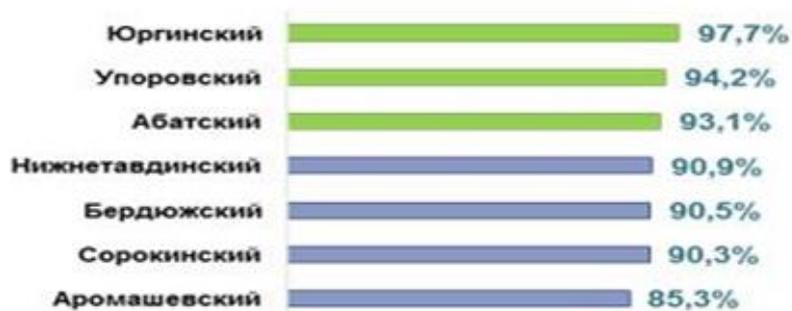


Рисунок 3.4.- Лидеры муниципальных образований по выделению земли, %

Продолжение рисунка 3.4.



Источник: [Разработано автором]

По состоянию на 1.03.2016 в целях бесплатного предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, на учет поставлено 12 857 многодетных семей, из них:

5 209 семей проживают в областном центре;

7 647 семей проживают в муниципальных районах и городских округах Тюменской области.

За период действия Закона (с ноября 2011 года по 1 марта 2016 года) многодетным семьям Тюменской области предоставлено 3 788 земельных участков общей площадью 464,9 га, в том числе:

- в г. Тюмень предоставлено 745 земельных участков (14% от поставленных на учет);

- в муниципальных образованиях – 3 043 участков (40%).

Из динамики, предоставленной ниже в таблице, видно, что количество предоставленных земельных участков многодетным семьям ежегодно увеличивается:

Таблица 3.3.

Показатель	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год (на 01.03.)
Количество предоставленных участков	1	801	885	905	1 066	130
Общая площадь участков, га	0,2	101,6	126,4	103,4	117,3	16,0

Источник: [Разработано автором]

В 2016 году семьям, поставленным на учет в г. Тюмень, планируется предоставление земельных участков на территории г. Тюмени в районе д. Падерина. Семьям, поставленным на учет в Тюменском районе – в с. Гусево, д. Большие Акияры.

В целях оказания содействия муниципальным образованиям Тюменской области Департамент в рамках государственной программы Тюменской области «Развитие имущественного комплекса» до 2020 года планирует предоставить субсидии на формирование и постановку на государственный кадастровый учет земельных участков для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, из областного бюджета на общую сумму 8,6 млн. руб.

Информация о предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, в разрезе муниципальных образований представлена ниже в таблице 3.4..

Таблица 3.4.

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Многодетные семьи, принятые на учет	Земельных участков предоставлено, всего		Процент семей, обеспеченных земельными участками, %
			кол-во	площадь, кв.м	
1	Абатский	102	95	125 787	93%
2	Армизонский	62	40	68 051	65%

Продолжение таблицы 3.4.

3	Аромашевский	34	32	35 644	94%
4	Бердюжский	75	68	68 000	91%
5	Вагайский	124	74	189 669	60%
6	Викуловский	50	27	33 716	54%
7	Голышмановский	159	108	150 200	68%
8	Заводоуковский	620	36	44 947	6%
9	Исетский	310	138	137 349	45%
10	Ишимский	311	174	289 131	56%
11	Казанский	225	99	127 451	44%
12	Нижнетавдинский	329	303	357 472	92%
13	Омутинский	178	89	139 433	50%
14	Сладковский	100	70	120 814	70%
15	Сорокинский	31	30	48 501	97%
16	Тобольский	289	189	311 182	65%
17	Тюменский	1449	210	288 416	14%
18	Уватский	181	141	184 638	78%
19	Упоровский	226	211	292 730	93%
20	Юргинский	86	85	115 800	99%
21	Ярковский	275	58	67 239	21%
22	Ялуторовский	273	189	265 856	69%
23	г. Ишим	543	28	21 041	5%
24	г. Тобольск	1105	252	257 685	23%
25	г. Ялуторовск	511	297	257 759	58%
26	г.Тюмень	5209	745	650 474	14%
	ИТОГО	12 857	3 788	4 648 985	29%

Источник: [Разработано автором]

В ходе очередного заседания общественного совета при департаменте имущественных отношений Тюменской области, состоявшегося 2 марта, членами совета был поднят вопрос о необходимости разработки рекомендаций

по возможному улучшению положения о бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей. С целью выяснения мнения многодетных семей о существующем порядке бесплатного предоставления участков многодетным семьям было решено провести опрос членов ООМС ТО «Радость».

Большая часть опроса уже проведена. По предварительным результатам можно сделать вывод, что к порядку предоставления земельных участков претензий у населения нет. Тем не менее, по словам многодетных семей, существуют проблемы иного характера. В частности, отсутствие финансовой возможности для проведения коммуникаций к выделенным участкам. По этой причине семьи вынуждены продавать предоставленные им земельные участки.

Одним из главных направлений социальной политики региона была и остается помощь многодетным семьям. Информацию и планы по реализации Закона Тюменской области «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей» 21 апреля обсудили на заседании аграрного комитета Тюменской областной думы.

В Заводоуковске многодетные семьи уже в этом году будут полностью обеспечены участками под ИЖС. Многодетные семьи из Сорокинского и Юргинского муниципальных районов, обращавшиеся за предоставлением земельных участков, полностью обеспечены землей.

На субсидии для постановки земельных участков на кадастровый учет в областном бюджете заложено 8,5 миллионов рублей и порядка 112 миллионов — на инженерную подготовку участков.

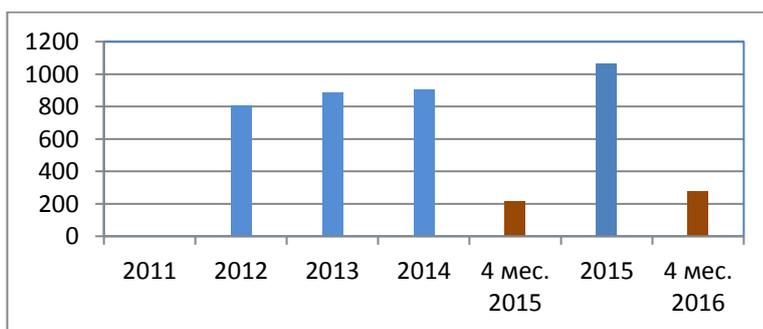


Рисунок 3.5. – Динамика предоставления земельных участков многодетным семьям. Источник: [Разработано автором]

По состоянию на 1 мая 2016 г. в Тюменской области на учет в целях бесплатного предоставления земельных участков поставлено 12 954 многодетных семей, из них 5 256 семей (41%) проживают в областном центре и 7 698 семей (59%) — жители муниципальных районов и городских округов Тюменской области.

В апреле текущего года департаментом имущественных отношений Тюменской области сформировано 3 перечня земельных участков для ИЖС, подлежащих бесплатному предоставлению гражданам, имеющим трех и более детей, поставленных на учет в г. Тюмени и в Тюменском районе.

Информация о предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей по состоянию на 1 мая 2016 г. в разрезе муниципальных образований представлена ниже в таблице.

Таблица 3.5.

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Многодетные семьи, принятые на учет	Земельных участков предоставлено, всего		Процент семей, обеспеченных земельными участками, %
			кол-во	площадь, кв.м	
1	Абатский	102	99	131 269	97%
2	Армизонский	62	40	68 051	65%
3	Аромашевский	34	32	35 644	94%
4	Бердюжский	75	68	68 000	91%
5	Вагайский	125	76	194 549	61%
6	Викуловский	50	27	33 716	54%
7	Гольшмановский	160	108	150 200	68%
8	Заводоуковский	623	36	44 947	6%
9	Исетский	310	141	140 349	45%
10	Ишимский	312	174	292 386	56%

Продолжение таблицы 3.5.

11	Казанский	225	99	127 451	44%
12	Нижнетавдинский	333	308	362 472	92%
13	Омутинский	178	89	139 433	50%
14	Сладковский	100	72	123 252	72%
15	Сорокинский	31	31	50 825	100%
16	Тобольский	289	190	312 182	66%
17	Тюменский	1 459	218	297 741	15%
18	Уватский	181	149	194 170	82%
19	Упоровский	227	222	310 326	98%
20	Юргинский	86	86	116 800	100%
21	Ярковский	287	58	67 239	20%
22	Ялуторовский	273	191	268 545	70%
23	г. Ишим	547	31	23 030	6%
24	г. Тобольск	1 118	253	258 885	23%
25	г. Ялуторовск	511	297	257 759	58%
26	г. Тюмень	5 256	841	739 445	16%
	ИТОГО	12 954	3 936	4 808 666	30%

Источник: [Разработано автором]

Закон Тюменской области № 64 «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей» действует с 5 октября 2011 года. Такой мерой поддержки воспользовалось 4 003 многодетных семьи. Стоят в очереди еще 8 972 семьи. Таким образом, на сегодняшний день 31% многодетных семей Тюменской области земельными участками обеспечены.

С момента последних изменений в законе Тюменской области о бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям (вступивших в силу 28 января 2016 г.) наблюдается тенденция увеличения количества предоставленных земельных участков по отношению к числу семей, обратившихся за ними.

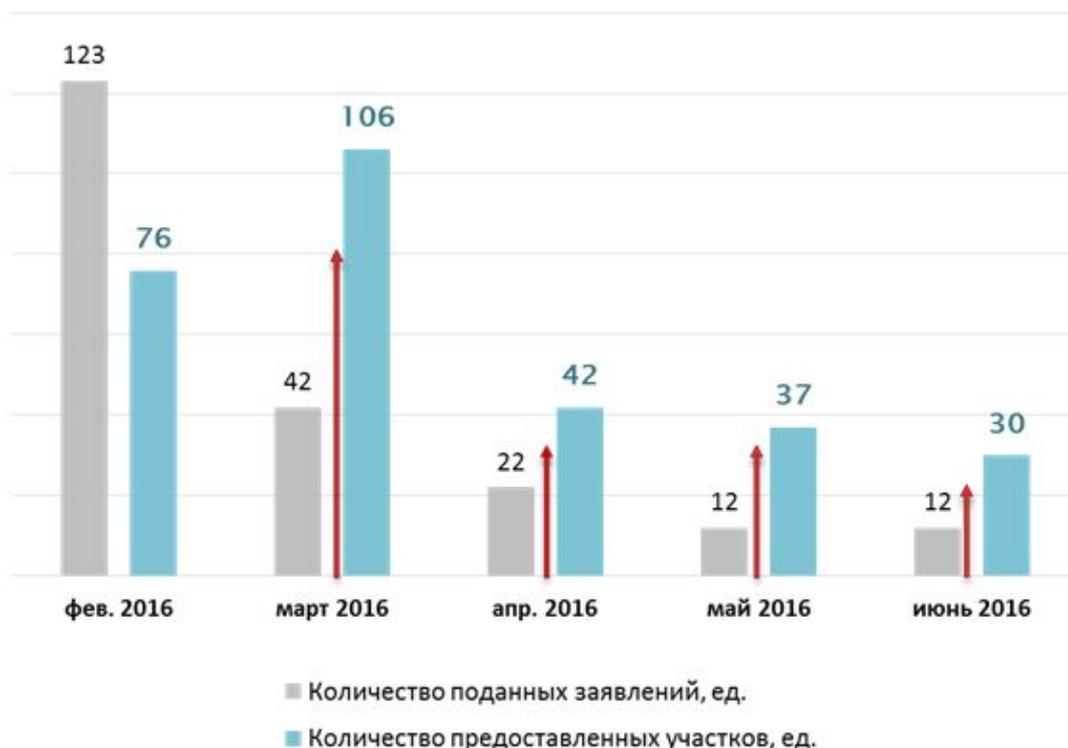


Рисунок 3.6. – Динамика предоставления земельных участков многодетным семьям. Источник: [Разработано автором]

Снижение темпа роста очереди в первую очередь связано с тем, что большая часть многодетных семей (75% от числа поданных заявлений на 1 июля 2016 г.) обратилась с заявлением о предоставлении земельного участка в первые годы после начала реализации Закона Тюменской области № 64. Также сыграло свою роль и установление критерия нуждаемости многодетной семьи в жилом помещении в качестве условия предоставления земельного участка.

16 июня на 49-м заседании Тюменской областной думы приняли поправки в Закона Тюменской области № 64, согласно которым многодетные семьи Ямало-Ненецкого автономного округа смогут бесплатно получить участок земли на юге Тюменской области. Работа над новой редакцией закона велась в течение года при участии представителей органов власти Тюменской области и Ямало-Ненецкого автономного округа.

Информация о предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, по состоянию на 1 июля 2016 года в разрезе муниципальных образований представлена ниже в таблице.

Таблица 3.6.

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Многолетние семьи, принятые на учет	Земельных участков предоставлено, всего		Процент семей, обеспеченных земельными участками, %
			кол- во	площадь, кв.м	
1	Абатский	103	99	131 269	96%
2	Армизонский	62	41	69 551	66%
3	Аромашевский	34	32	35 644	94%
4	Бердюжский	77	68	68 000	88%
5	Вагайский	125	78	202 549	62%
6	Викуловский	50	27	33 716	54%
7	Гольшмановский	160	108	150 200	68%
8	Заводоуковский	626	36	44 947	6%
9	Исетский	311	142	141 349	46%
10	Ишимский	313	175	293 585	56%
11	Казанский	227	109	141 714	48%
12	Нижнетавдинский	334	310	364 472	93%
13	Омутинский	178	89	139 433	50%
14	Сладковский	100	74	127 523	74%
15	Сорокинский	31	31	50 825	100%
16	Тобольский	290	190	312 182	66%
17	Тюменский	1 460	224	305 165	15%
18	Уватский	181	152	197 171	84%
19	Упоровский	228	224	312 326	98%
20	Юргинский	86	86	116 800	100%
21	Ярковский	288	58	67 239	20%
22	Ялуторовский	273	191	268 545	70%
23	г. Ишим	547	33	24 390	6%
24	г. Тобольск	1 118	253	258 885	23%
25	г. Ялуторовск	513	306	263 888	60%

26	г. Тюмень	5 260	867	766 537	16%
	ИТОГО	12 975	4 003	4 887 905	31%

Источник: [Разработано автором]

С 1 июля 2016 года заявления о предоставлении государственной услуги «Бесплатное предоставление земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей» будут приниматься только в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг «Мои Документы» и его филиалах.

В 2016 году многодетные семьи региона получили 986 земельных участков. За аналогичный период прошлого года было предоставлено 885 участков. Прирост составил 11%. В Заводоуковском городском округе всем многодетным семьям, поставленным на учет (а это 635 семей), направлены предложения с вариантом земельных участков. По состоянию на 01.10.2016 539 семей уже согласились с предложением и получили участок. К концу года очередь многодетных семей г. Заводоуковска планируется обеспечить участками в полном объеме.

В текущем году областным законом было предусмотрено право многодетных семей, имеющих в своем составе инвалидов, на первоочередное бесплатное предоставление земельного участка. На сегодняшний день в области 93,4% семей, имеющих право на первоочередное получение участка, уже реализовали свое право. Количество семей, обеспеченных земельными участками, в разрезе муниципальных образований представлено в таблице. Информация представлена нарастающим итогом.

Таблица 3.7.

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Многодетные семьи, принятые на учет	Земельных участков предоставлено, всего		Процент семей, обеспеченных земельными участками, %
			кол-во	площадь, кв.м	
1	Абатский	105	100	132 718	95,2%
2	Армизонский	62	43	71 936	69,4%

3	Аромашевский	34	33	37 604	97,1%
4	Бердюжский	79	68	68 000	86,1%
5	Вагайский	125	84	216 226	67,2%
6	Викуловский	50	27	33 716	54,0%
7	Гольшмановский	163	108	150 200	66,3%
8	Заводоуковский	635	539	509 740	84,9%
9	Исетский	313	146	145 349	46,6%
10	Ишимский	314	178	297 445	56,7%
11	Казанский	227	121	158 045	53,3%
12	Нижнетавдинский	334	313	367 473	93,7%
13	Омутинский	179	89	139 433	49,7%
14	Сладковский	100	75	128 964	75,0%
15	Сорокинский	31	31	50 825	100,0%
16	Тобольский	291	194	316 182	66,7%
17	Тюменский	1 465	231	313 942	15,8%
18	Уватский	181	161	207 058	89,0%
19	Упоровский	228	227	316 182	99,6%
20	Юргинский	87	87	117 800	100,0%
21	Ярковский	293	58	67 239	19,8%
22	Ялуторовский	273	191	268 545	70,0%
23	г. Ишим	549	35	25 953	6,4%
24	г. Тобольск	1 104	287	296 568	26,0%
25	г. Ялуторовск	518	326	277 080	62,9%
26	г. Тюмень	5 281	892	790 359	16,9%
	ИТОГО	13 021	4 644	5 504 582	35,7%

Источник: [Разработано автором].



Рисунок 3.6. – Динамика предоставления земельных участков многодетным семьям. Источник: [Разработано автором]

Более 35% многодетных семей Тюменской области, вставших на учет для предоставления им земельных участков, обеспечены бесплатными площадками под ИЖС. С 2011 года в очереди на получение участков находилась 13 021 семья. Из них этой государственной поддержкой на сегодня воспользовались 4 тысячи 644 семьи. Соответственно на 35,7% уменьшилась очередь. В Тюменской области ежегодно увеличивается. К примеру, за 2015 год было предоставлено 1066 участков, годом ранее – 905, в 2013 и 2012 годах – 885 и 801 соответственно. «В этом году мы обеспечим бесплатной землей более 1100 семей.

В 2017-ом традицию планируем не нарушать и предоставить еще порядка тысячи участков. На эти цифры и скорость выполнения программы влияют объективные обстоятельства, связанные с переводом земли из федеральной собственности в областную, постановку ее на учет и т.д.

В 2016 году в регионе многодетным предоставлено 102 гектара площади земли. Наиболее активная работа ведется в Заводоуковске – там насчитывается около пятисот участков общей площадью 76,5 га. Семьи Сорокинского и Юргинского районов обеспечены земельными участками полностью.

Многодетным родителям, стоящим на учете в Тюмени и Тюменском районе, предоставлена земля площадью около 25 гектаров. В областной

столице землю выделили в районах ММС, Лесобазы, деревни Казарова и поселка Березняковского. У семей Тюменского района есть возможность построить жилье в селах Успенка и Червишево, поселках Новотарманском и Богандинском, деревне Головиной.

Напомним, 10 октября 2011 года губернатор Владимир Якушев утвердил положение о бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей. Тогда был четко обозначен список документов, которые должна представить семья для получения участка и пройти все необходимые процедуры.

Многодетные семьи Ямала смогут получить бесплатные земельные участки в Тюменской области и построить свои дома. Для них уже сформированы и поставлены на кадастровый учет 155 площадок в Заводоуковском городском округе. Этот проект уникальный, поскольку правила постановки многодетных семей на учет, нормативы площади и инженерного благоустройства земельных участков определены законодательством одного субъекта страны – Ямало-Ненецкого автономного округа, а полномочия по предоставлению участков, их формированию, подготовке планировки лежат на Тюменской области. Но нам удалось согласовать эти нормы в одном документе.

Перечни земельных участков будут направлены окружным властям после обеспечения условий подключения инженерных сетей к каждому из них, в частности дорогой с щебеночным покрытием, линий электропередач. «Кроме того, готовится документ о планировке территорий и часть земельных участков по плану будет предоставлена в Тюменском районе.

После завершения всех необходимых юридических процедур семьям из Ямало-Ненецкого автономного округа в Тюменской области будут предоставлено более 350 земельных участков. "К весне 2017 года мы уже сможем передавать первые участки в собственность многодетным семьям. Реализация этого проекта потребовала очень серьезных усилий от правительственных структур Ямала и Тюменской области. Мы работали

единой командой.

Отметим, за пять лет действия регионального закона о бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, площадки под ИЖС получили более 4 тысяч 600 семей юга Тюменской области. Причем, ежегодно количество выделяемых бесплатно земельных участков для многодетных семей в Тюменской области увеличивается.

В Тюменской области реализуются проекты, направленные на поддержку отдельных категорий граждан, - бесплатное предоставление земельных участков и оформление их в собственность. Так, областным законодательством предусмотрена помощь многодетным семьям, жителям, оставшимся без жилья весной 2016 года после паводка в Ишиме, а также участникам садоводческих и дачных объединений.

На данный момент 86% многодетных семей Тюменской области, в которых проживает ребенок инвалид или один из родителей имеет инвалидность, получили земельные участки под ИЖС. «Всего насчитывается 289 семей. С остальными 47 семьями работа продолжается: идет подбор оптимальных для них площадок.

Отметим, поправки в закон «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей» внес в областную думу губернатор Владимир Якушев. Они были приняты на заседании регионального парламента 19 марта 2015 года. С этого момента многодетные семьи, имеющие в своем составе инвалидов, получили право на первоочередное получение площадок.

Весной этого года глава региона внес законопроект, одобренный думой, о предоставлении земли ишимцам, пострадавшим от паводка. «Ситуация носила характер чрезвычайной, под неё требовалось оперативное создание необходимой нормативно-правовой базы. Сегодня все работы выполнены, предоставлен участок, предполагающий строительство жилого дома на 90 квартир, которые будут предоставлены жителям Ишима, пострадавшим от наводнения. «Новостройку планируется сдать в конце 2017 года.

В регионе ведется работа по приватизации земельных участков и земель общего пользования, расположенных на территории дачных, садоводческих и огороднических объединений граждан. За 9 месяцев этого года в собственность было предоставлено 227 таких площадок.

Этот процесс должен завершиться 31 декабря 2020 года. До этого члены садоводческого, огороднического или дачного объединений имеют право приобрести используемый участок без проведения торгов в собственность бесплатно. Жители региона могут подать заявление через МФЦ «Мои документы».

Какие сложные моменты я вижу? Прежде всего, нельзя допустить спекуляций землей. Предстоит так сформулировать нормы закона, чтобы на каждом безвозмездно выделенном участке в итоге был построен дом или дача, где жила бы именно та многодетная семья, которой и выделялась земля.

Кроме того, мы не можем дать людям просто кусок земли. Участок должен быть с инженерной подготовкой, надо позаботиться о детских садах, школах, поликлиниках и т.д. Для создания такой инфраструктуры придется задействовать значительные бюджетные средства – это накладывает серьезную ответственность на всех участников процесса.

Давайте думать вместе, конструктивно работать, очевидно, что это нужно нам всем, нашему общему дому и нашей большой семье – Тюменской области.

3.2. Приоритетные направления развития программ поддержки многодетных семей в регионе, совершенствование системы управления земельными ресурсами

Земля обладает ценностью, которая отличает ее от любого другого материального объекта. Роль, которую играет земля в экономике каждой страны, не всегда очевидна, но имеет огромное значение. Без надежно защищенных прав на землю невозможно обеспечить устойчивое развитие. Рациональное и эффективное использование земли является актуальной проблемой современности.

Особым видом регулирования землепользования следует признать управление земельными ресурсами, которые принадлежат на определенном вещном праве Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или же муниципальным образованиям.

Появляется настоятельная потребность в развитии методов управления земельными ресурсами, позволяющих решать не только экономические, но и природоохранные проблемы на землях различных собственников. Земля как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной и производственной, коммунальной, экологической и других сферах обладает стоимостью, качественная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики. В России формирование современной системы управления земельными ресурсами является ключевой проблемой, поэтому необходимо совершенствовать как теоретические, так и методические положения управления земельными ресурсами, которые позволят увеличить налогооблагаемую базу и сбор бюджетных доходов, привлечь инвестиции в развитие муниципальных образований и регионов, создать эффективную систему обеспечения прав гарантий для субъектов земельных отношений.

Система управления земельными ресурсами может быть государственной, муниципальной и внутрихозяйственной в зависимости от

формы собственности на землю и органа, осуществляющего функции управления.

Государственная программа Тюменской области «Развитие имущественного комплекса» до 2020 года (далее - Программа) разработана в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;
- Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Тюменской области на период до 2020 года и на перспективу до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Тюменской области от 25.05.2009 № 652-рп;
- Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 327 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Управление федеральным имуществом»;
- Законом Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области»;
- Законом Тюменской области от 28.12.2004 № 307 «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Тюменской области»;
- ежегодными посланиями Президента Российской Федерации Федеральному Собранию, посланиями Губернатора Тюменской области областной Думе.

Полномочия Департамента имущественных отношений Тюменской области по разработке и реализации Программы определены постановлением Правительства Тюменской области от 29.09.2006 № 222-п «О департаменте имущественных отношений Тюменской области». Программа является документом стратегического планирования Тюменской области, определяющим цели и задачи развития имущественного комплекса Тюменской

области.

Целью государственной программы Тюменской области является формирование эффективной структуры собственности и системы управления имуществом и земельными ресурсами, позволяющих обеспечить исполнение государственных функций. Данная цель одновременно является и целью деятельности Департамента в сфере управления имущественным комплексом.

Достижению поставленной цели способствует решение следующих задач:

1. Оптимизация состава, а также повышение эффективности использования государственной собственности Тюменской области.
2. Повышение качества предоставления государственных услуг в сфере земельно-имущественных отношений.

Повышение эффективности управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Тюменской области, является важной стратегической целью проведения государственной политики Тюменской области в сфере земельно-имущественных отношений для обеспечения устойчивого социально-экономического развития Тюменской области.

Достижение поставленной Программой цели способствует решению двух задач («Повышение эффективности использования государственного имущества и бюджетных средств» и «Достижение определенного Президентом Российской Федерации уровня удовлетворенности граждан Российской Федерации качеством предоставления государственных и муниципальных услуг») приоритета «Повышение эффективности государственного управления», обозначенного в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Тюменской области до 2030 года. Срок реализации государственной программы Тюменской области: 2016–2020 годы.

Система основных мероприятий является совокупностью мер, выполнение которых обеспечивает достижение целей и задач государственной программы Тюменской области.

Мероприятия Программы сформированы с использованием следующих

принципов:

- нацеленность мероприятий на повышение качества предоставления государственных услуг в сфере земельно-имущественных отношений;
- соответствие мероприятий требованиям основных стратегических документов Тюменской области, а также основам программных документов Российской Федерации;
- дальнейшее совершенствование системы управления областной собственностью.

В рамках настоящей государственной программы Тюменской области реализуется Закон Тюменской области от 28.12.2004 № 307 «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Тюменской области» и Закон Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области».

Департамент имущественных отношений Тюменской области (далее – Департамент) является исполнительным органом государственной власти Тюменской области, проводящим государственную политику и осуществляющим управление в области имущественных и земельных отношений.

В сфере управления областной государственной собственностью создана и постоянно совершенствуется нормативная правовая база. Организован учет областного государственного имущества на основе применения программно-технических средств, осуществляется передача имущества во владение и пользование, безвозмездные прием и передачу имущества на другие уровни собственности и т.д.

Реализация правомочий собственника - владение, пользование и распоряжение - требует объективных и точных сведений о составе, количестве и качественных характеристиках имущества.

Наличие правоустанавливающих документов, ведение единого, полного учета объектов собственности - важнейшие условия управления государственным имуществом Тюменской области.

Всего в реестре государственного имущества Тюменской области по состоянию на 01.01.2016 содержатся следующие сведения об имуществе:

- 3 958 объектах нежилого фонда, не находящихся в казне Тюменской области;
- 2 431 объекте жилого фонда, в том числе жилого фонда, не вошедшего в уставный капитал акционерных обществ, созданных путем преобразования ГУП Тюменской области;
- 1 795 объектах недвижимого имущества казны Тюменской области (за исключением жилого фонда);
- 4 743 земельных участках;
- 5 038 единицах транспортных средств, закрепленных на праве хозяйственного ведения и оперативного управления;
- 2 388 единицах транспортных средств и ином движимом имуществе, составляющем казну Тюменской области;
- 14 313 единицах иного движимого имущества Тюменской области.

Деятельность в сфере земельных отношений направлена на использование земельных ресурсов как базового актива, обеспечивающего удовлетворяющего потребности граждан, организаций и области в размещении объектов различного назначения, а также поступление средств в бюджет Тюменской области.

Реализация социального вопроса, обозначенного в Указе Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 - обеспечение многодетных семей земельными участками, осуществляется в порядке, установленном Законом Тюменской области от 05.10.2011 № 64 «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей» и постановлением Правительства Тюменской области от 10.10.2011 № 340-п «Об утверждении Положения о бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей». Основной проблемой остается отсутствие, преимущественно в границах городских округов, достаточного количества земельных участков для данных нужд.

За период действия Закона № 64 по состоянию на 01.01.2016 в Тюменской области многодетным семьям предоставлено 3 658 земельных участка общей площадью 448 га.



Рисунок 3.2. – Динамика предоставления земельных участков многодетным семьям. Источник: [Разработано автором]

Наряду с дефицитом свободных земельных участков проблемным вопросом является актуализация результатов государственной кадастровой оценки земельных участков. Нормативные акты об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков принятые в период с 2004 года подлежат обновлению. В соответствии с действующим законодательством государственная кадастровая оценка проводится не чаще чем один раз в течение трех лет и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена последняя государственная кадастровая оценка.

Кроме того, общая практика применения утвержденных результатов государственной кадастровой оценки земель изобилует количеством судебных решений об отмене утвержденных результатов оценки по различным основаниям в отношении конкретных земельных участков (по заявлению их собственников или правообладателей). Основной причиной является наличие значительного количества кадастровых ошибок, которые приводят к получению не достоверных результатов государственной кадастровой оценки

земельных участков.

Данное направление работы требует больших финансовых и трудовых затрат. В 2016 году проведена кадастровая оценка земель населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, а также объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости Тюменской области по состоянию на 01.01.2016. В 2019 году планируется проведение государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения и земель особо охраняемых территорий и объектов по состоянию на 01.01.2019.

Эффективной составляющей мероприятий в сфере управления земельными ресурсами является предоставление земельных участков для строительства. Согласно Основам государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2020 годы, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 03.03.2012 № 297-рп, совершенствование порядка предоставления земельных участков гражданам и организациям предусматривает в том числе предоставление земельных участков на торгах, проводимых в общем порядке в виде открытых аукционов.

Всего на территории Тюменской области в 2015 году предоставлено для целей строительства 4 079 земельных участков на площади 1 419,6 га (на торгах 318 земельных участков на площади 99,2 га), в том числе:

- для жилищного строительства 2 615 земельных участков на площади 520,7 га (в том числе для ИЖС 2 578 земельных участков площадью 497,7 га), из них на торгах 238 земельных участка на площади 47,6 га;
- для иного строительства 1 464 земельных участка площадью 898,9 га, из них на торгах 80 земельных участков на площади 51,63 га.

Рациональное управление земельными участками способствует выполнению плана по поступлению доходов в областной бюджет (см. рисунок 3.3).

**Доходы от управления земельными ресурсами,
перечисленные в областной бюджет
за период 2010-2015 гг., тыс. руб.**



Рисунок 3.3 – Динамика доходов от управления земельными ресурсами.
Источник: [Разработано автором]

Согласно Доктрине продовольственной безопасности Российской Федерации на период до 2020 года критерием оценки состояния продовольственной безопасности является продуктивность используемых сельскохозяйственных земельных ресурсов.

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях. К примеру, с целью добычи полезных ископаемых; установления или изменения черты населенных пунктов; строительства дорог, линий электропередачи, линий связи, газопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (линейных объектов); размещения объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Процедура перевода земельных участков из одной категории в другую осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Законом

Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области», постановлением Правительства Тюменской области от 23.05.2005 № 36-п «О процедуре перевода земель из одной категории в другую».

В 2015 году из категории земель сельскохозяйственного назначения в целях размещения полигонов твердых бытовых отходов, кладбищ, строительства объектов придорожного сервиса, предприятий по обслуживанию транспортных средств, под автомобильные дороги и карьеры для добычи песка/грунта в земли промышленности переведено 112 земельных участков общей площадью 184,5 га.

Реализация вышеуказанных мероприятий направлена на сокращение следующих негативных моментов:

- постоянное изменение норм действующего законодательства, регулирующего земельные вопросы;
- недостаток земельных участков для обеспечения многодетных семей;
- высокая стоимость государственной кадастровой оценки земель и объектов капитального строительства.

Не маловажную роль в системе управления государственной собственностью Тюменской области играет качество оказания государственных услуг в сфере земельно-имущественных отношений. Департамент предоставляет 15 государственных услуг. В целях упрощения процедуры получения гражданами государственных услуг с 01 октября 2016 года прием заявлений по всем государственным услугам, оказываемым Департаментом, осуществляется в филиалах ГАУ ТО «МФЦ». Граждане имеют возможность подачи заявлений и в электронном виде через портал «Государственные и муниципальные услуги Тюменской области».

В целях обеспечения своевременного и качественного предоставления государственных услуг в сфере земельно-имущественных отношений в Департаменте проводится мониторинг качества предоставления государственных услуг в соответствии с приказом Департамента

имущественных отношений Тюменской области от 15.04.2016 № 311/08-1 «Об организации внутреннего мониторинга качества предоставления государственных услуг». Изучение мнения населения осуществляется в форме анкетирования и устного опроса.

По итогам 1-ого полугодия 2016 года было выявлено, что 100% опрошенных заявителей удовлетворены качеством предоставления государственных услуг, оказываемых Департаментов. Также повышение качества предоставления государственных услуг предусматривает следующие мероприятия:

- повышение информированности граждан о способах и порядке предоставления государственной услуги путем размещения актуальной и достоверной информации о порядке и способах получения государственных услуг (на Официальном сайте, на стендах в здании Департамента);
- комфортности помещений, предназначенных для оказания государственных услуг;
- сокращение времени пребывания в очереди;
- компетентность и вежливость специалистов, осуществляющих работу по заявлению граждан;
- приведение административных регламентов Департамента по предоставлению государственных услуг в соответствие требованиям федерального законодательства.

В целях организации и автоматизации процесса прохождения очереди, ускорения процесса обслуживания получателей государственных услуг, а также разрядки морально-психологических условий «живой» очереди в Департаменте функционирует система электронной очереди.

Механизм реализации Программы предусматривает использование комплекса организационных, финансовых и правовых мероприятий, необходимых для достижения цели и решения задач Программы.

Организационные мероприятия

1. Организация совещаний, заседаний и других мероприятий, связанных с осуществлением деятельности в сфере земельно-имущественных отношений в Тюменской области.

2. Подготовка информационных материалов о состоянии земельно-имущественных отношений Тюменской области, о ходе реализации мероприятий государственной программы Тюменской области «Развитие имущественного комплекса» до 2020 года.

3. Участие руководства Департамента в круглых столах, обучающих семинарах, проводимых Правительством Тюменской области, Тюменской областной Думой.

4. Организация пресс-конференций, видеоконференций и других мероприятий руководителей Департамента по освещению вопросов в сфере земельно-имущественных отношений.

5. Выступление в теле-, радио- передачах, публикации в печатных изданиях Тюменской области руководителей Департамента по вопросам деятельности Департамента.

6. Размещение информации о нормативных правовых актах, регулирующих отношения в области земельно-имущественного комплекса на официальном портале органов государственной власти области.

7. Организация работы Совместной комиссии по выработке решений о предоставлении и передаче земельных участков юридическим лицам и гражданам.

8. Мониторинг высокопроизводительных рабочих мест.

Финансовые (экономические) мероприятия

1. Внесение изменений в Программу в части перераспределения бюджетных ассигнований для их эффективного использования.

2. Рассмотрение заявок о предоставлении субсидий и предоставление субсидий органам местного самоуправления субсидий на решение отдельных вопросов местного значения.

3. Приватизация государственного имущества Тюменской области.

4. Подготовка и заключение государственных контрактов/договоров, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных нужд».

5. Заключение договоров аренды и купли-продажи земельных участков.

Правовые мероприятия

Своевременное внесение изменений в нормативные правовые акты Тюменской области по курируемой сфере деятельности для приведения их в соответствие с нормами действующего федерального законодательства.

Предоставление субсидий из областного бюджета бюджетам муниципальных образований Тюменской области в рамках Программы предусмотрено на:

- формирование и постановку на государственный кадастровый учет свободных земельных участков для предоставления семьям, имеющим трех и более детей;

- уплату выкупной цены земельного участка (включая выкупную цену жилого помещения) либо приобретения жилого помещения (земельного участка) взамен изымаемых - при изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- оформление права собственности на объекты газификации, мелиоративные системы, являющиеся бесхозными либо незарегистрированными в установленном действующим законодательством порядке в муниципальную собственность, иные объекты коммунальной инфраструктуры;

- приобретение объектов, необходимых для реализации полномочий, возложенных на муниципальные образования.

Субсидии предоставляются в пределах средств, установленных Законом Тюменской области об областном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период, и утвержденных лимитов бюджетных обязательств в

соответствии с Порядком предоставления и расходования субсидий местным бюджетам, утвержденным постановлением Правительства Тюменской области от 28.12.2007 № 348-п.

При реализации Программы следует учитывать ряд возможных рисков:

- изменение федерального законодательства;
- финансовые риски, связанные с сокращением бюджетных ассигнований на реализацию основных мероприятий Программы;
- низкая исполнительская дисциплина исполнителей основных мероприятий Программы.

Последствиями развития вышеуказанных рисков событий могут быть:

- изменение сроков реализации основных мероприятий Программы либо полное их невыполнение;
- не достижение целевых показателей Программы;
- не освоение запланированных объемов финансирования и как следствие сокращение объемов возможных ассигнований из областного бюджета на будущие периоды.

В целях минимизации рисков реализации Программы в процессе реализации ее основных мероприятий предусматривается следующее:

- скорейшее приведение регионального законодательства в соответствие с федеральным, путем анализа воздействия того или иного изменения федерального законодательства на реализацию основных мероприятий Программы и принятия управленческих решений и инициатив в каждом конкретном случае;

- перераспределение объемов финансирования основных мероприятий Программы в зависимости от динамики и темпов решения задач Программы;

- мониторинг хода выполнения основных мероприятий Программы, регулярный анализ и, при необходимости, корректировка целевых показателей, основных мероприятий Программы;

- создание эффективной системы управления рисками реализации Программы на основе четкого распределения функций, полномочий и

ответственности между исполнителями основных мероприятий Программы.

Для усовершенствования системы управления земельными ресурсами в Тюменской области необходимо сосредоточиться на ее структурном преобразовании, разграничении функций и полномочий органов государственной власти и местного самоуправления, определении порядка их взаимодействия, разработке подходов к регулированию землеустройства, информатизации управленческого процесса и совершенствованию кадрового состава органов управления.

Уже сегодня есть возможность выделить на инженерно-подготавливаемых площадках 975 свободных земельных участков, осталось их сформировать и поставить на кадастровый учет. Средства на эти цели предусмотрены в областном бюджете. Есть также перспективные территории, на которых можно «нарезать» без малого еще 2900 участков. Здесь, в первую очередь, предстоит провести работы по планировке территорий, формированию участков и постановке их на кадастровый учет.

Но даже этого недостаточно. Чтобы обеспечить земельными участками многодетные семьи Тюмени, Тюменского района и Ишима правительство области принимает меры по привлечению в оборот федеральных земель. В марте 2012 года при поддержке Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства удалось добиться решения о передаче из федеральной собственности региону трех земельных участков в районе с. Гусево Тюменского района. Более 35 гектаров земли смогут стать местом для возведения 268 домов для больших тюменских семей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследованная проблема предоставляется нам чрезвычайно актуальной, так как решения первоосновы для многодетных семей, которая бы позволила им в современных условиях хозяйствования сформировать базис для становления и процветания их материального и нравственного благополучия. Эта первооснова состоит в возможности бесплатного предоставления государством таким семьям земельных участков.

Все больше многодетных семей Тюменской области хотят воспользоваться правом на получение земли под индивидуальное жилищное строительство. В Тюменской области активно реализуется региональный закон «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей».

В области на учете стоит свыше 11 700 многодетных семей, в том числе более трех тысяч – в Тюмени. Заявления о желании получить земельный участок подали почти 4,5 тысяч семей. За период действия закона по состоянию на 01.05.2015 в Тюменской области всего предоставлено 2810 земельных участков общей площадью 359,4 га, в том числе в г. Тюмени предоставлено 510 земельных участков общей площадью 45 га.

Условие, которое изначально было принято как обязательное для предоставления многодетным семьям земельных участков – они должны быть инженерно подготовленными. Это осложняет выполнение задач, но значительно облегчает дальнейший процесс строительства домов. Еще одна сложность – найти свободные земли.

Но если земельные участки выдаются достаточно активно, то вопрос с инженерными сетями продвигается сложнее. Чтобы обеспечить участок полным комплектом инженерных сетей: светом, газом, канализацией и водой – требуется 1 млн рублей. При наличии 5 тыс. многодетных семей в Тюмени, ожидающих получения своего участка, нельзя единовременно взять из областного бюджета такую сумму.

В прошедшем году депутаты Тюменской областной Думы внесли изменения в Закон «О бесплатном предоставлении земельных участков семьям, имеющим трех и более детей», и теперь право на первоочередное предоставление земли имеют семьи с ребенком-инвалидом или где один из родителей является инвалидом. Однако, эта инициатива существенной корректировки на очередность не оказала. Из 5 тыс. 50 многодетных семей проживающих в Тюмени, лишь 130 могут воспользоваться этим правом, всего же в области насчитывается 219 многодетных семей, воспитывающих детей – инвалидов.

Одна из последних поправок, касающаяся постоянного проживания родителей на территории населенного пункта, также облегчает задачу по постановке в очередь. «Если раньше оба родителя должны были постоянно проживать на территории региона, сейчас достаточно одного из них.

Положительный эффект в продвижении очереди даст поправка, сокращающая число предоставляемых для выбора участков с трех до двух.

Теперь претендовать на бесплатное получение участка могут только семьи, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Однако, это не коснется 8 тыс. 400 многодетных семей, которые уже стоят в очереди на предоставление земельных участков.

Работа по привлечению федеральных земель будет продолжена. Порядок работы с предназначенными под передачу участками в общих чертах определил губернатор. Первым этапом должны стать межевание и оформление участков, а также подведение к площадкам электричества. Одновременно с передачей участков семьям будет проводиться дальнейшее обустройство территорий застройки, в том числе и строительство дорог – по мнению специалистов, это самая финансовоёмкая часть, на эти цели уйдет около 70% всех расходов на «инженерку». Инженерная подготовка участков выльется не в один миллиард рублей. Но не стоит забывать, что это долговременная программа, поэтому губернатор нацелил всех на планомерную работу.

В соответствии с концепции долгосрочного социально – экономического

развития Тюменской области на период до 2020 года и на перспективу до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Тюменской области от 25.05.2009 № 652-рп, и другими законодательными и нормативными актами принята государственная программа Тюменской области «Развитие имущественного комплекса» до 2020 года.

Целью государственной программы Тюменской области является формирование эффективной структуры собственности и системы управления имуществом и земельными ресурсами, позволяющих обеспечить исполнение государственных функций. Данная цель одновременно является и целью деятельности Департамента в сфере управления имущественным комплексом.

Достижению поставленной цели способствует решение следующих задач:

- оптимизация состава, а также повышение эффективности использования государственной собственности Тюменской области.;
- повышение качества предоставления государственных услуг в сфере земельно-имущественных отношений.

Повышение эффективности управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Тюменской области, является важной стратегической целью проведения государственной политики Тюменской области в сфере земельно-имущественных отношений для обеспечения устойчивого социально-экономического развития Тюменской области.

Всего в реестре государственного имущества Тюменской области по состоянию на 01.01.2016 содержится 4743 земельных участков.

Поэтому деятельность в сфере земельных отношений должна быть направлена на использование земельных ресурсов как базового актива для удовлетворения потребности в земле не только области, организаций, граждан, но в первую очередь, многодетных семей.

Рассмотрев регулирование земельных отношений с точки зрения становления, укрепления и совершенствования семейных отношений, мы пришли к выводу, что именно воспитывает в человеке те ценности и навыки,

которые смогут в будущем так настроить экономику, чтобы она работала на человека, его развитие, а не на его деградацию и вымирание.

Предоставляя в собственность землю многодетным семьям мы задались вопросом, а что еще государство предоставляет многодетным семьям? Во-первых, это бюджетную субсидию. Семья из пяти человек может получить от государства примерно 1,5 млн. рублей в качестве государственной субсидии. Во – вторых, это материнский капитал , примерно – 400 тыс. рублей, в – третьих, бюджетную суду (ориентировочно 1,5 млн. рублей) под 1,5 % годовых.

Полагаем, что имея такие денежные средства, многодетная семья может решить жилищную проблему, построив на земле дом «экономкласса».

Поэтому, для решения проблемы наделения многодетных семей земельными участками, считаем необходимым:

- не только переосмыслить сложившуюся практику распределения денежных средств в области и сформировать условия финансирования, чтобы они работали на человека. Более того, финансовые ресурсы, экономика должна быть направлена, на укрепление и процветание семьи;

- решить проблему дефицита свободных земельных участков, в том числе и за счет федеральной собственности и имущества Тюменской области;

- отрегулировать отношения собственности на землю, её землевладение и землепользование, в частности провести перепись земель в целях выявления и пресечения ненадлежащего их использования;

- навести порядок в отношениях государственной кадастровой оценки земельных участков. Нормативные акты об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков принятые в период с 2004 года подлежат обновлению;

- принять в качестве поправки в законодательство Тюменской области о наделении земельными участками многодетных семей, возможность льготной постановки в очередь семей, имеющих одного кормильца;

- сформировать и поставить на государственный кадастровый учет

свободные земельные участки для предоставления семьям, имеющих трех и более детей.

Считаем, что предложенные рекомендации смогут не только сократить время наделения многодетных семей земельными участками, укрепить их семейные бюджеты, но и решить жилищную проблему. Общество и государство способствует улучшению демографических процессов, оказывает благотворное воздействие не только на социально-нравственные, но и экономические отношения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ, 25.10.2001 г. // Собрание законодательства Российской Федерации 2001 г. - №44 - С. 7
2. Послание Президента Российской Федерации В.В. Путин 1.12. 2016//kremlin.ru
3. Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации // Федеральный закон от 06.10.1999 № 184-ФЗ.- 64 с.
4. Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Тюменской области на период до 2020 года и на перспективу до 2030 года, // утвержденной распоряжением Правительства Тюменской области от 25.05.2009 № 652-рп; - 57 с.
5. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг // Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600
6. О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области // Закон Тюменской области от 05.10.2001 № 411-19 с.
7. Об управлении и распоряжении государственной собственностью Тюменской области // Закон Тюменской области от 28.12.2004 № 307 – 109 с.
8. Ежегодные послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию, посланиями Губернатора Тюменской области областной Думе. // Электронный ресурс: <http://kremlin.ru/>, https://admtyumen.ru/ogv_ru/index.htm
9. Постановление Правительства РФ «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» №457, 1.06. 2009 г. // gov.ru
10. Приказ Росземкадастра № 6, 10.08.2000 // kadastr.ru
11. Распоряжение Правительства Российской Федерации «Об

утверждении Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» № 1662-р 17.11. 2008 // gov.ru

12. Стратегия национальной безопасности Российской Федерации до 2020 года утверждена указом Президента Российской Федерации №537 12.05.2009 7. Указ Президента РФ «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» №1847, 25.12.2008 г. // kremlin.ru

13. О разграничении государственной собственности на землю: Федеральный закон №101-ФЗ, 17.07.2001 // СПС Гарант

14. О землеустройстве: Федеральный закон №78-ФЗ, 18.06.2001, // Собрание законодательства Российской Федерации «- 2001- №26 .

15. Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // от 01.05.2016 N 119-ФЗ – 25 с.

16. Дальневосточный гектар// Электронный ресурс: <http://dv-gektar.ru/onas/-89> с.

17. О государственном земельном кадастре: Федеральный закон №28-ФЗ, 2.01.2000 // Собрание законодательства Российской Федерации -2000 г., №2 – 149 с.

18. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон №221-ФЗ 24.07.2007 г. // kremlin.ru

19. О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей: Закон Тюменской области от 5 октября 2011 г. N 64.– 10 с.

20. Об утверждении Положения о бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей: Постановление Правительства Тюменской области от 10.10.2011 N 340-п из информационного банка "Тюменская область"- 4 с.

21. Абалкин Л.И. Экономическая безопасность России: угрозы и их отражение // Вопросы экономики. 2010. - № 12. –35 с.
22. Аграрное право / Под ред. Г. Е. Быстрова. М.: Юрист, 2009.-205 с.
23. Аграрная реформа в Российской Федерации: правовые проблемы и решения / Под ред. З. С. Беляевой. М: ИГиПРАН, 2010. –78 с.
24. Акчурин А., Запольская С. Оформление кадастровых планов земельных участков. ЭЖ-Юрист. 2011. № 14.-115 с.
25. Алакоз В. В., Киселев В. И. Фонд перераспределения земель. М.: Центр реализации проекта «ЛАРИС». 2010.-98 с.
26. Арбатов А. Национальная идея и национальная безопасность // Мировая экономика и международные отношения. 2012. - № 5-6.-23 с.
27. Архипов А., Городецкий А., Михайлов Б. Экономическая безопасность: оценки проблемы, способы обеспечения // Вопросы экономики. 2008. - № 12.-141 с.
28. Бар Ф. Коренное преобразование крестьянского хозяйства и общинного землевладения. Издание второе. М.: Товарищество типографии А. И. Мамонтова, 2009.-100 с.
29. Беляев В. Л. Территориальные зоны в государственном земельном кадастре // Земельный вестник России. 2000. №4.- 231с.
30. Бочаров М.В. Кадастр недвижимости Рынок в будущее?// Кадастровый вестник №1, 2009 – 68 с.
31. Варламов А.А. Земельный Кадастр Т.1. Теоретические основы государственного земельного кадастра. М.: Колос, 2012.-89 с.
32. Варламов А.А. Земельный Кадастр Т.2. Управление земельными ресурсами М.: Колос, 2011.-56 с.
33. Варламов А. А., Хлыстун В. Н. и др. История земельных отношений и землеустройства. М.: Колос, 2000. -211 с.
34. Волков С. Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства. Т. 1, 3. М.: Колос, 2013.-70 с.
35. Гоциридзе Г. Организационные и технологические аспекты создания

единой системы земельного кадастра и системы регистрации прав на землю в Грузии. Земельный вестник России. 2013. № 2.-31 с.

36. Знаменская А. А., Уткин Б. И. Нелегкая доля собственника // ЭЖ-Юрист. 2008. №27.-55 с.

37. Карцев Г. А., Кривоносова О. ТО., Круглое С. П. и др. Ограничение (обременения) прав на использование земельных участков. М.: Центр реализации проекта «ЛАРИС», 2010.- 71 с.

38. Кухтин П.В. Методология управления земельными ресурсами // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004. — 264 с.

39. Кухтин П.В., Левов А.А. Маркетинг и экономическая оценка земельно — имущественного комплекса городов (населенных пунктов): учебно-методическое пособие // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 262с.

40. Кухтин П.В., Левов А.А. Методология управления земельно-имущественным комплексом в регионе // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 410с.

41. Кухтин П.В., Левов А.А., Дружков Р.В., Тихомиров Р.А.. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне // Монография. — М.: Издательство ООО «ПКТ Альтекс», 2008. — 237с.

42. Кухтин П.В., Левов А.А. Управление земельными ресурсами: Учебно-методическое пособие. — 2-е изд. — М.: Карпов Е.В., 2006. — 59 с. 36.

Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — СПб.: Питер, 2005.— 384 с. 7.

43. Кухтин П.В., Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2006. -448 с.

44. Кухтин П. В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами: методология управления. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 136с.

45. Иванченко Г. П. Кадастровая оценка земель // Коммерсант.2008 № 2.
46. Козлова С. В. Развитие земельно-имущественных отношений в городах. М., 2007.-235 с.
47. Комов Н. В., Аратский Д. Б. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне. Н.Новгород, 2000. – 100 с.
48. Комов Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства, Москва: Институт оценки природных ресурсов, 2012-201 с.
49. Козырь О. М., Маковская А. А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспектива) // ВВАС РФ. 2010. № 2.-46 с.
50. Концепция развития земельных отношений в сельском хозяйстве Российской Федерации. М.: РАСХН, 2013.
51. Кресникова Н.И. Земельная доля в аграрном секторе России.// Кадастровый вестник №1. 2008.-99 с.
52. Лейко П. Ф. Современные проблемы землепользования и неотложные меры по совершенствованию государственного управления земельно-ресурсным потенциалом Российской Федерации // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2008, № 4. – С. 82.
53. Лойко П. Ф. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке. М.: ФКЦ «Земля», 2011.-300 с.
54. Липски С. О государственном регулировании перераспределения земель сельскохозяйственного назначения // АПК: Экономика, управление. – 2003, № 7. – 13 с.
55. Нечаев В., Барсукова Г., Чемеричко А. Рациональное землепользование – основа эффективного хозяйствования // Экономика сельского хозяйства России. – 2009, № 4. - 32-33 с.
56. Оверчук А. Л., Мирошниченко С. Г. Правовое регулирование землеустройства и его развитие // Земельный вестник России. 2014. №2.-107 с.
57. Павлов Н. В. Государственная и муниципальная собственность на землю / Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2006. № 1(2).-

67 с.

58. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков:// учеб. пособие для вузов. М., 2015.-78 с.

59. Отчет федеральной службы кадастра недвижимости «Об использовании Земельного Фонда РФ», 2015– 83 с.

60. Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие. Под общей ред. Антонова В.П. и Лойко П.Ф. М. и др. - Институт оценки природных ресурсов, 2007.-93 с.

61. Сай С. И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города. М.: Фонд развития отечественного книгоиздания им. И.Д. Сытина. М.: РАГС, 2011.- 46 с.

62. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / Под ред. С. Н. Волкова, В. С. Кислова. М.: Технология ЦД, 2012.-256 с.

63. Хлопцов Д-М. «Основы земельной политики России»://«Экономика», 2013. №15- 77 с.

64. Правительство Тюменской области [Электронный ресурс]/режим доступа: https://admtyumen.ru/ogv_ru/index.htm (дата обращения 09.09.2016)

65. Правительство Тюменской области [Электронный ресурс]/режим доступа:https://admtyumen.ru/ogv_ru/block/hottopic/land_large_families.htm (дата обращения 09.10.2016)