

МЕХАНИЗМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Каюков Андрей Николаевич, старший преподаватель
кафедры «Землеустройства и кадастры», ИЗКиП
Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия
e-mail: kaiukoff-67@yandex.ru

Аннотация. Огромное внимание в законодательной и нормативной базе Российской Федерации уделяется вопросам, которые регулируют процессы управления земельными отношениями. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию и реализации земельных отношений условно можно разделить на две группы, которые сводятся к сфере отношений и к их полномочиям. С целью эффективного управления земельными ресурсами применяется целый диапазон методов, способов и механизмов, предоставляемых законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Ключевые слова: земельный участок, местное самоуправление, управление землями, муниципализация, аренда, изъятие, приватизация, концессия.

MECHANISMS FOR THE PROVISION OF LAND FOR HOUSING CONSTRUCTION

Kayukov Andrey Nikolaevich, senior teacher
Department of "Land Management and Cadastre", Institute of Land Management, Cadastre and Environmental Management
Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia
e-mail: kaiukoff-67@yandex.ru

Abstract. Great attention in the legislative and regulatory framework of the Russian Federation is paid to issues that regulate the processes of land relations management. The powers of local self-government bodies to regulate and implement land relations can be conditionally divided into two groups, which are reduced to the sphere of relations and their powers. In order to effectively manage land resources, a whole range of methods, methods and mechanisms provided by the legislation and regulatory legal acts of the Russian Federation is used.

Key words: land plot, local self-government, land management, municipalization, lease, withdrawal, privatization, concession.

Процесс создания, совершенствования и освоения норм и правил земельных отношений нового типа можно наблюдать в современной России, они основаны на многообразии форм собственности на землю, строгом учете земельных ресурсов и прав на них, определении стоимости земли, а также защите прав собственников земельных участков и пользователей [3].

Огромное внимание в законодательной и нормативной базе Российской Федерации уделяется вопросам, которые регулируют процессы управления земельными отношениями [4].

Полномочия органов местного самоуправления по регулированию и реализации земельных отношений условно можно разделить на две группы:

- первая группа - сфера отношений, где они вправе свободно, по своему усмотрению управлять и распоряжаться земельными участками, которые находятся в муниципальной собственности;

- вторая группа - их полномочия, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации и иным действующим законодательством в отношении управления и распоряжения землями, не относящимися к муниципальной собственности.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений можно отнести [3]:

- изъятие, которое предусмотрено путем выкупа, земельных участков для нужд муниципалитетов;

- установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных

образований;

- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также другие полномочия по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Земельный участок в установленных границах в муниципальном образовании выступает объектом управления земельными ресурсами, с фиксированной площадью и правовым режимом в пределах границ муниципального образования. Вместе с тем объектом муниципального управления будут являться не только исключительно муниципальные земельные участки, но и земли, находящиеся в государственной собственности (не разграниченные земли). Управляющее влияние муниципалитета направлено и на земли, находящиеся в частной собственности, например, при установлении ставок земельного налога [7].

Субъектами местного управления земельными участками являются органы местного самоуправления, а субъектами внутривладельческого управления - собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы. Целью управления является - становление механизма регулирования земельных отношений и использования земельных участков в границах муниципального образования [5].

Управление землями на территории муниципального образования включает в себя принятие нормативно-правовых актов, которые выражаются в виде решений, программ, правил и данные решения раскрываются через проводимые мероприятия. Пропорционально с этим органы местного самоуправления могут динамично воздействовать на становление и становление рынка земли, при этом федеральная и региональная нормативные правовые базы положены в основу общего регулирования земельно-имущественных отношений.

Муниципальная земельная политика должна быть направлена на создание предпочтительных условий для удовлетворения интересов граждан и общества, кроме того для устойчивого развития муниципального образования в целом. Муниципальная собственность, в частности земельные ресурсы, формирует экономическую основу местного самоуправления в роли источника финансирования местного бюджета, поэтому муниципалитет вынужден осуществлять такую стратегию управления земельными ресурсами, которая обеспечивала бы стабильное поступление постоянно увеличивающихся доходов от использования земли [7].

Для достижения общеустановленных целей, в том числе для разработки и реализации программ социально-экономического и градостроительного развития территории, муниципальные образования определяют особенно эффективные направления и формы использования земельных участков.

С целью эффективного управления земельными ресурсами применяется целый диапазон методов, способов и механизмов, предоставляемых законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

На первый план можно выдвинуть следующие формы распоряжения земельными ресурсами:

1) муниципализация - переход в руки города на правах хозяйствующего субъекта (или же сохранение за ними) земельных ресурсов с целью конкретного управления ими;

2) аренда - имущество сдается в пользование частным лицам либо организациям на конкретных договорных условиях, иначе говоря, на более не столь длительный период, при этом муниципалитет отказывается от доли собственного дохода в пользу арендатора;

3) продажа земельных участков - муниципалитет исполняет работы по формированию земельных участков и выставляет их на публичные торги. Участник, предложивший самую большую стоимость, либо наилучшие условия, приобретает обозначенный участок на праве собственности;

4) приватизация - то есть предоставление в частные руки уже имеющихся объектов муниципальной собственности;

5) концессия - передача муниципальной собственности в общее руководство и получение доли прибыли.

Для удачной реализации управленческих решений немаловажную значимость имеет выбор способа (модели) управления. По более всего распространенной систематизации методы разделяют на три группы, такие как:

- административный этот метод связан с принятием и реализацией не посредственных управленческих решений. Данный метод создан на реализации органами власти собственных функций по управлению, отраженных в законодательстве. То есть это акты прямого действия: изъятие, зонирование, мероприятия по исследованию земель и их реализация, предоставление разрешений для использования земли, лицензирование использования земли, и иное [1];

- правовой метод имеет место быть при опосредованном управлении, если формируемое

законодательство и нормативы использования земель принуждают субъектов земельных отношений допускать нужные государству (муниципалитету) заключения. Данный метод ориентирован на предоставление безопасного использования земли [2];

- экономический метод, имеет решающее значение, он подразумевает платность использования земель, а также формирование прочих экономических стимулов и показателей, обеспечивающих реализацию государственной политики в области землепользования.

Управление земельными ресурсами, в основном, ориентировано на:

1) рост налоговых и неналоговых поступлений в бюджет всех уровней за счет вовлечения в гражданский оборот неиспользуемых земельных участков, увеличения эффективности их применения;

2) уменьшение потерь денежных средств от проведения встречных расчетов среди пользователей земельных ресурсов и органами власти города;

3) включение в арендные отношения льготных категорий землепользователей, использующих участки для целей, никак не соответствующих заявленным при предоставлении льгот;

4) введение экономически обоснованных нормативов по эксплуатации и содержанию городских земельных ресурсов;

5) оптимизацию структуры земельных ресурсов;

6) ужесточение контроля органов власти за исполнением факторов закрепления земельных ресурсов на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, передачи в доверительное управление, аренду, лизинг, соглашений купли-продажи, в том числе обязательств покупателя в части применения полученного земельного участка, за выполнением инвестором взятых на себя обязательств, планов приватизации;

7) модернизация нормативно-правовой базы управления земельными ресурсами, выработка организационных и финансовых факторов, обеспечивающих эффективное управление земельными ресурсами.

Оценка управления земельными ресурсами наступает с определения критериев того, что, несомненно, будет признано эффективным управлением. Главный признак оценки - степень реализации поставленных целей, исполнения нормативных требований [6]. Отдельный земельный участок проверяется на необходимость его сохранения в собственности субъекта. Уточняется порядок его более эффективного использования в рамках установленных задач. Последующие управленческие решения предусматривают найденный оптимизированный режим.

Список литературы

1. Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. - № 4. - С. 150-157.

2. Варламов А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Том 2. Управление земельными ресурсами: учеб. пособие // А. А. Варламов. - М.: КолосС. 2004. - 528 с.

3. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 01.07.2021 г.) // Электронный фонд правовой и нормативно-правовой документации «Техэксперт». [Электронный ресурс]. - URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004> (дата обращения 22.09.2021).

4. Каюков А.Н. Правовые и экологические аспекты управления земельными ресурсами // Современные проблемы землеустройства, кадастров, природообустройства и повышения безопасности труда АПК: мат-лы Нац. науч.конф. 20 мая 2021 г. - Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2021. - С.23-27.

5. Лёмин А.В. Земельные ресурсы как объект муниципального управления // Известия Байкальского государственного университета. 2006. - № 4. - С. 62-65.

6. Распоряжение Правительства РФ от 12.10.2020 г. № 2645-р «Об утверждении методики определения критериев оптимальности состава государственного и муниципального имущества и показателей эффективности управления и распоряжения им» // Электронный фонд правовой и нормативно-правовой документации «Техэксперт». [Электронный ресурс]. - URL: <https://docs.cntd.ru/document/566052336> (дата обращения 25.09.2021).

7. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации и местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. на 01.07.2021 г.) // Электронный фонд правовой и нормативно-правовой документации «Техэксперт». [Электронный ресурс]. - URL:

<https://docs.cntd.ru/document/901876063> (дата обращения 22.09.2021).