

Овакимян М.А.

кандидат экономических наук, доцент

доцент кафедры «Государственное и

муниципальное управление»

ЮРИУ РАНХиГС, г. Ростов-на-Дону

Славко А.А.

Студент, 3 курс

направление «Государственное и муниципальное управление»

ЮРИУ РАНХиГС, г. Ростов-на-Дону

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-
ИМУЩЕСТВЕННЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ В ГУЛЯЙ-
БОРИСОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ РОСТОВСКОЙ
ОБЛАСТИ**

Аннотация: в данной статье рассматриваются актуальные предложения и рекомендации, которые направлены на развитие земельно-имущественных отношений в муниципальном образовании. Выделяются предложения, которые способствуют улучшению управленческой и организационной процедуры управления отношениями в сфере имущества и землепользования. Предлагаются мероприятия по дальнейшему улучшению ситуации в данной сфере.

Ключевые слова: имущество, регулирование, управление, земельные ресурсы, процессы, проблемы.

Abstract: this article discusses current proposals and recommendations aimed at the development of land and property relations in the municipality. The proposals that contribute to the improvement of the managerial and organizational

procedures for managing relations in the field of property and land use are highlighted. Measures are proposed to further improve the situation in this area.

***Keywords:** property, regulation, management, land resources, processes, problems.*

Процесс организованного управления использованием земельными ресурсами сельских поселений происходит с помощью органов местного самоуправления. Но, все предпринимаемые действия в этой системе общественных отношений нужно реализовать с учётом использования современной модели государственного управления. Для этого используется перечень соответствующих нормативов и стандартов, которые закреплены в федеральном и региональном законодательстве. На данные позиции ориентируются органы местного самоуправления при реализации муниципальной политики в сфере управления земельными и имущественными отношениями. Представим в настоящем разделе работы рекомендации по улучшению системы управления земельными и имущественными отношениями на уровне Гуляй-Борисовского сельского поселения.

Для начала следует внедрить общепринятую цель, в соответствии с которой должны происходить мероприятия в области пользования земельными ресурсами на муниципальном уровне в сельских поселениях (в том числе и в Гуляй-Борисовском). Сопоставив точки зрения различных авторов, и проанализировав имеющуюся литературу, полагаем, что эта цель должна состоять в следующем тезисе: рациональное использование различных категорий земельных ресурсов при создании качественных условий, при наличии которых инвестиционная привлекательность возрастёт, что в целом приведёт в перспективе к модернизации инфраструктурного комплекса [1, с. 520].

Муниципальная политика по управлению земельными ресурсами в сельских поселениях существует для того, чтобы сформировать ряд

оптимальных и достойных условий. При их наличии сельские территории смогут стабильно и эффективно развиваться, обеспечивая дополнительное поступление средств в бюджет Гуляй-Борисовского сельского поселения. Если происходит модернизация инфраструктурного комплекса, то данные действия также влияют и на совершенствование социально-экономических отношений. Власти на уровне сельского поселения при улучшении модели управления пользования земельными ресурсами должны создавать основу для их комплексной охраны, и формировать базу, в соответствии с которой социально-экономические связи будут находиться в постоянном развитии. Для Гуляй-Борисовского сельского поселения земельные ресурсы считаются одним из важнейших средств, с помощью которых происходит улучшение аграрного производства и сельского хозяйства. Эффективное и качественное применение земельных ресурсов в Гуляй-Борисовском сельском поселении возможно только на основании комплексного применения многочисленных функций в этой сфере с помощью компетентных органов местного самоуправления.

На территории Российской Федерации в соответствии с требованиями действующего законодательства существуют множество видов муниципальных образований с обязательным учётом административно-территориального деления. Одним из данных видов являются сельские поселения. В составе каждого сельского поселения есть несколько или один населённый пункт. Объединение нескольких населённых пунктов происходит с помощью специальных территорий между ними - межселенных. В Ростовской области уровень урбанизации достаточно высокий, и доля сельских поселений превышает отметку в 85% [2, с. 169]. На базе существующего административного устройства важно предпринимать меры для реализации сопутствующих действий, позволяющих охранять земельные территории в различных поселениях, и в том числе в Гуляй-Борисовском.

Основываясь на действующих поправках в законодательство Российской Федерации, представим компоненты экономического и организационного механизма. С его помощью выявляются не востребованные земельные участки, которые впоследствии оформляются с помощью правового механизма. В систему земельных отношений с помощью данных правовых актов вовлекаются не востребованные участки с целью реализации поставленных перед муниципалитетами задач. Схематически предлагаемый организационно-экономический механизм представлен на рисунке 1.



Рисунок 1. Механизм организационно-экономического содержания, с помощью которого происходит вовлечение не используемых земель сельскохозяйственного назначения в Гуляй-Борисовском сельском поселении

Увеличить объём поступлений в местные бюджеты можно и при помощи использования земельного налога, который взимается с потенциальных плательщиков. Дополнительные средства также могут

поступать в бюджет за счёт арендной платы от земель, ранее эффективно не используемых или вовсе заброшенных. Но, в отношении заброшенных земельных участков следует проводить мероприятия по их постановке на учёт и организации кадастровых работ. Эти земельные участки должны находиться в статусе невостребованных. После того, как средства будут направлены в местный бюджет, а в дополнение к этому территории будут вовлечены в экономический и организационный оборот, сельские поселения, в том числе и Гуляй-Борисовское, станут более привлекательными с инвестиционной точки зрения. Предлагаемые мероприятия являются одним из важных инструментов для накопления инвестиционных резервов и повышения уровня эффективности функционирования муниципальных образований.

Управление земельными ресурсами требуется совершенствовать с учётом многочисленных технологических аспектов. Для этого рекомендуется развивать механизмы координации сроков и учитывать разные направления работы субъектов в области земельных отношений. Все предпринимаемые действия должны производиться только с учётом социально-экономической обстановки в каждом муниципальном образовании. Учёт этого положения позволит создать благоприятный климат и применять земли сельскохозяйственного назначения только в полном соответствии с нормативными правовыми актами. Предлагаемые изменения станут основой для рационального и эффективного применения разных земельных ресурсов. Основой для этих действий считаются качественные механизмы организационно-экономического и инвестиционного характера. Применяемые ресурсы позволят создать эффективный рынок недвижимости, который сможет качественным образом развиваться в масштабах сельского поселения [3, с. 59].

Все предложенные мероприятия необходимы для создания уникальных условий, в рамках которых земельно-имущественные отношения будут успешно развиваться. На территории Гуляй-борисовского сельского

поселения улучшится инвестиционный климат и произойдёт эволюционное развитие рынка земельных ресурсов. Предлагаемые нововведения станут основой для совершенствования системы управления территориями на основе имеющихся законодательных положений на всех уровнях. Итоговая цель представленных рекомендаций связана с рациональным использованием земельных ресурсов в муниципалитете. Для повышения инвестиционного потенциала Гуляй-Борисовского сельского поселения на наш взгляд предлагаемые меры являются успешными.

Выявим уровень эффективности предлагаемых рекомендаций на базе функционирования администрации Гуляй-Борисовского сельского поселения на два года вперёд. Предположим, что для совершенствования пользования земельными участками объём финансовых ресурсов составит 315 000 рублей. Из них 215 000 рублей получены из внебюджетных источников, а оставшиеся средства сформированы в результате обращения к бюджету сельского поселения. Денежные ресурсы из бюджетов Ростовской области и федерального центра в данном случае не применяются.

Ресурсы применяются для того, чтобы выполнить все работы в сфере кадастра в отношении востребованных земельных участков. Дополнительно средства применяются с целью поставить участки на кадастровый учёт и зарегистрировать право собственности. Предполагается, что свыше 24% земель сельскохозяйственного назначения можно поставить на государственной кадастровый учёт в результате предложенных мероприятий. Свыше 25% земельных участков поселения также будут поставлены на учёт. Примерно 15% от всех земельных ресурсов будут узаконены в результате признания права собственности на них [4, с. 344].

В Гуляй-Борисовском сельском поселении активно выращивается озимая пшеница. Она считается одной из важнейших сельскохозяйственных культур, которую выращивают аграрии на территории Ростовской области. Приблизительный показатель урожайности озимой пшеницы в Ростовской

области составляет 44 центнера с 1 гектара. Объём производственных затрат на её выращивание составляет 3300 рублей с 1 гектара. Если обратиться к использованию не востребованных земель, площадь которых превышает 228 гектар в Гуляй-Борисовском сельском поселении, то затраты на проводимые мероприятия превысят отметку в 28 млн рублей. В настоящий момент времени средняя цена продажи озимая пшеницы на рынке составляет 9000 рублей с 1 центнера. Сельскохозяйственные организации получают выручку в результате этой продажи и часть средств выплачивают в качестве единого сельскохозяйственного налога в бюджет. Если администрация Гуляй-Борисовского сельского поселения произведёт закупку земель, являющихся по своему статусу не востребованными, то это позволит увеличить в перспективе поступления в бюджет в связи со сдачей участков в аренду предпринимателям.

Таким образом, предложенная модель, связанная с управлением имущественными и земельными отношениями в рамках функционирования администрации Гуляй-Борисовского сельского поселения Ростовской области, позволит нарастить численность земельных участков, повысить объём поступления средств в местный бюджет. Для этого следует внедрить современные информационные технологии, создавать автоматизированные системы, увеличивать скорость процедуры межевания и постановки на кадастровый учёт. Часть земельных участков можно предоставлять льготным категориям граждан для проведения индивидуального жилищного строительства. После получения всех подтверждающих документов эти земельные участки можно предоставлять в бессрочное пользование полностью бесплатно. То есть, данные льготные категории граждан становятся собственниками этих земельных участков. Подготовительные мероприятия для освоения новых категорий земельных участков также крайне важны, что позволит использовать их для сельскохозяйственной деятельности с целью реализации иных социально-экономических мероприятий.

Использованные источники:

1. Бугаева Т. Н. Регулирование земельно-имущественных отношений в регионе / Т. Н. Бугаева // Проблемы и перспективы развития системы учета, аудита и государственного управления в условиях цифровой экономики. – 2023. – С. 519–521.

2. Виноградов Н. Н., Яковлева А. О. Управление процессами земельно-имущественного комплекса / Н. Н. Виноградов, А. О. Яковлева // Инструменты, механизмы и технологии современного инновационного развития. – 2023. – С. 168–169.

3. Георг Г. М. Роль цифровых технологий в управлении муниципальной собственностью / Г. М. Георг // Инновационная наука. – 2022. – №. 2–2. – С. 58–60.

4. Горелова С. С. Правовые аспекты оценочной деятельности в сфере земельно-имущественных отношений / С. С. Горелова // Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения. – 2023. – С. 341–349.