

УДК 3.33.332

Громенко Юлия Евгеньевна, магистрант 3 курса Института экономики и управления Курского государственного университета

e-mail: yu.gromenko@yandex.ru

Золотарёва Елена Леонидовна, доктор экономических наук, профессор кафедры экономики и учёта КГУ

e-mail: zolotyreva@yandex.ru

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Аннотация: в статье рассмотрены вопросы о значимости земельных ресурсов как объекта собственности муниципального образования, необходимости их рационального использования; актуальности совершенствования законодательного регулирования их использования. Раскрыты современные проблемы использования земельных ресурсов муниципального образования на примере МО «посёлок Коренево» Кореневского района Курской области, обоснована необходимость проведения земельной политики, предложена общая концепция земельной политики России по развитию землепользования для муниципального территориального уровня.

Ключевые слова: земельные ресурсы, рациональное землепользование, земельная политика, муниципальное образование, концепция.

Gromenko Yuliya Evgenievna, undergraduate of 3 course of the Institute of economy and management, Kursk state University

e-mail: yu.gromenko@yandex.ru

Zolotareva Elena Leonidovna, Doctor of Economic Sciences, professor of economy of KGU

e-mail: zolotyreva@yandex.ru

THE MAIN PROBLEMS OF THE USE OF MUNICIPAL LAND RESOURCES

Abstract: the article considers the issues of the importance of land resources as an object of ownership of a municipality, the need for their rational use; the relevance of improving the legislative regulation of their use. The modern problems of the use of municipal land resources are revealed on the example of the MO "Korenevo settlement" of the Korenevsky district of the Kursk region, the need for land policy is justified, the general concept of the land policy of Russia for the development of land use for the municipal territorial level is proposed.

Key words: land resources, rational land use, land policy, municipal formation, concept.

Реализация норм нового законодательства о местном самоуправлении позволила системе земельных отношений перейти на новый уровень, что дало возможность плавного перехода вопросов земельной политики в своём большинстве из сферы государственного регулирования в муниципальное. В сложившейся социально-экономической ситуации стал объективно необходим пересмотр принципов и приоритетов в области распоряжения муниципальными земельными ресурсами.

Основа экономической жизни муниципального образования - отношение к муниципальной собственности, а именно к муниципальным земельным ресурсам. Решающую роль играет грамотное пользование земельными ресурсами муниципального образования.

Земельные ресурсы – ключевой фактор выражения территориальной принадлежности муниципальных образований. В связи с этим земля как ограниченный и невозполнимый ресурс требует жёстких правил её использования. Проблема эффективного использования земельных ресурсов муниципалитетов сама по себе связана с постоянным процессом перераспределения земель.

Эффективность использования земельных ресурсов определяется социально-экономическими условиями развития земельных отношений и должна решаться в комплексе с местными проблемами и развитием территории муниципального образования. Необходимо формирование концепции землепользования с учётом развития недвижимости и застройки, а также инвестиционного процесса на территории.

Земельная политика основана на обеспечении адекватных рентных отношений, совершенствовании законодательной и нормативной базы распоряжения землей, распределении полномочий по управлению земельными ресурсами, обеспечении привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс. Однако этому процессу мешает ряд проблем, связанных с использованием земельных ресурсов муниципального образования [5, с. 127; 6, с.90, 7, с. 38], которые можно проанализировать на примере МО «посёлок Коренево» Кореневского района Курской области.

Проблемы использования земельных ресурсов были определены в результате проведённого SWOT-анализа и апробации методики исследования (рисунок 1).



Рис 1 – Основные проблемы использования земельных ресурсов МО «посёлок Коренево» Кореневского района Курской области

Источник: составлено автором на основе «Гречихин В. Н., Нужный А. И. Научные проблемы использования и охраны земель. Актуальные проблемы землеустройства, кадастров и охраны земель. / В. Н. Гречихин., А. И. Нужный. – М.: ГУЗ, 2015. – 305 с.»

Для перспективного развития территории муниципального образования важными являются документы территориального планирования – единый элемент системы регулирования градостроительной деятельности в РФ и основа рационального использования земель [9, с. 84].

Принципы, содержащиеся в градостроительном кодексе, не реализуются на муниципальном уровне, что связано с большими объёмами задачи. Критерий эффективности использования земель определяется экономическими, социальными, градостроительными и экологическими факторами [1].

Исходя из вышесказанного, необходимость упорядочения земельно-имущественных отношений на территории муниципальных образований очевидна, что и считается главным инструментом повышения эффективности использования земельных ресурсов. Центр этого процесса - разработка и подготовка к внедрению типовых положений по регулированию земельных отношений, учитывая взаимодействия и распределения полномочий между региональными органами власти и органами местного самоуправления.

Одним из недостатков этой системы распоряжения земельными ресурсами на муниципальном уровне является нехватка квалифицированных кадров. Несмотря на большое количество дипломированных специалистов, они не обладают первичными знаниями в сфере использования земельных ресурсов.

Перед муниципальным агентством кадастра объекта недвижимости поставлена приоритетная задача – проведение муниципальной недвижимости кадастровой оценки земель. В отсутствии полноценного рынка земли нет достоверной информации о стоимости земли, а, следовательно, налогообложение земли не является справедливым [4, с. 95].

Кадастровая оценка земель является неадекватной по причине того, что ее

проведение было поручено приватизированным в настоящий момент научно-исследовательским организациям. А сами методики кадастровой оценки земель до сих пор характеризуются не разработанностью их теоретических основ и имеют множество недостатков. Формирование кадастровой стоимости происходит непрозрачными способами, что влечет за собой непонимание со стороны землепользователей, землевладельцев и арендаторов налоговых ставок и иных платежей за землю.

Данные проблемы системы распоряжения землями приводят к искажению налоговых ставок и иных платежей за землю со стороны землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков и способствуют возникновению конфликтных ситуаций между самими органами власти.

Нерациональное использование земель муниципального образования происходит также по причинам неправильного понимания нормативных законодательных положений специалистами Росреестра и необдуманного установления предельных размеров земельных участков органами местного самоуправления в ходе разработки и утверждения правил землепользований. Необходима большая работа по совершенствованию земельного законодательства.

Для этого следует принять Федеральный закон «О государственных и муниципальных землях», предусматривающий правовой механизм разграничения земель, находящихся в государственной собственности. Законодательство РФ, провозгласив разные формы собственности на землю, до сих пор не установило правовой механизм приватизации государственных земель [2].

На практике в субъектах РФ и муниципальных образованиях получил активное развитие стихийный процесс передела государственной собственности на землю как путем заключения различного рода договоров (соглашений) с органами государственной власти РФ, так и самостоятельного правового регулирования этих отношений.

При этом нормативные правовые акты, принятые различными органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления, в большей своей части противоречат федеральному законодательству и друг

другу. А это приводит к нарушению конституционных прав граждан и юридических лиц на землю и создает благодатную почву для коррупции.

Только исключительно целостный подход к проблеме рационального землепользования на основе учета особенностей исторического развития территории, климата, рельефа, почв, водных источников, лесов осуществить новое землеустройство и обеспечить ее наилучшее, наиболее эффективное, а также наиболее гармоничное использование [5, с. 212].

Следуя рекомендациям специалистов в области земельным отношений по необходимости формирования единого органа распоряжения земельными ресурсами на муниципальном уровне [3, с. 158-159; 8, с. 47], можно предложить Концепцию земельной политики России, в которой будут чётко определены цели, задачи, приоритеты и механизмы реализации с установкой режимов использования земель. Положения концепции земельной политики указаны на рисунке 2.

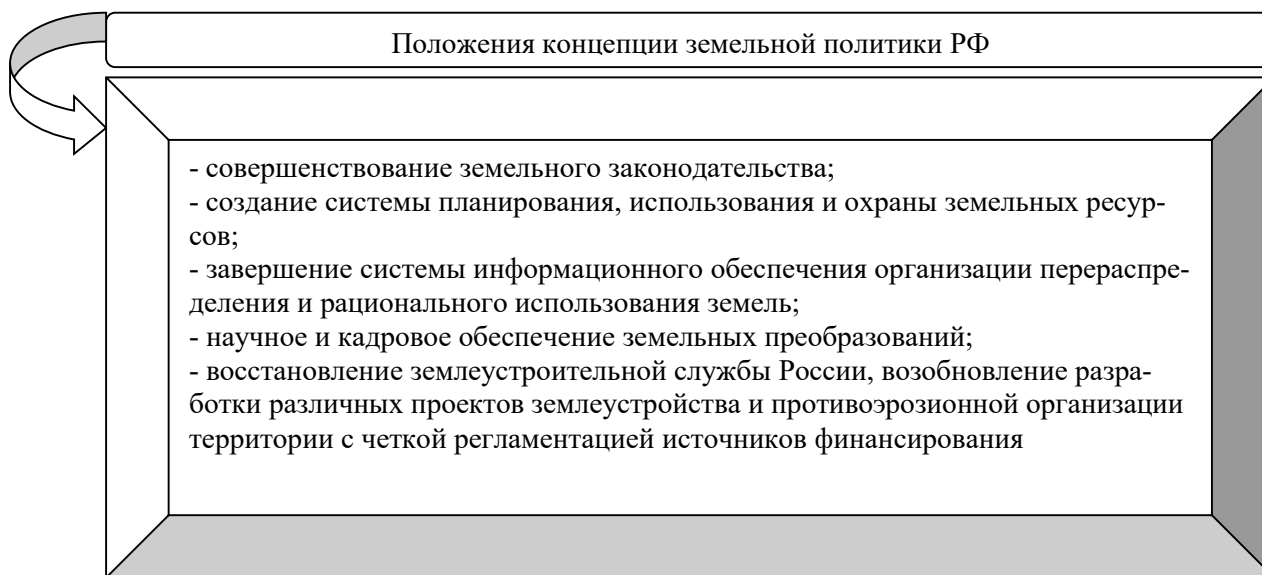


Рис 2 – Основные положения концепции земельной политики России

Источник: составлено автором на основе «Левин А. Н. Концепция эффективного управления земельными ресурсами муниципалитета [Текст] / А. Н. Левин. // Проблемы теории и практики управления. - 2019. - №3. – 63 с.»

Таким образом, земельные ресурсы определяющий фактор, отражающий территориальную принадлежность муниципальных образований. Поскольку

земля относится к ограниченным и невозполнимым ресурсам, необходимо обеспечить ее рациональное использование. В настоящее время основные проблемы, связанные с использованием земельных ресурсов муниципальных образований обусловлены несовершенством законодательной базы, информационного обеспечения о состоянии земли, неэффективным распоряжением земельными участками, находящими в муниципальной собственности. Указанные проблемы снижают отдачу от использования муниципальных земельных ресурсов. Рациональное землепользование требует учета исторических и природных особенностей территории.

Предлагаемая концепция земельной политики, основанная на целостном подходе к проблеме рационального землепользования, на наш взгляд, обеспечит повышение эффективности использования земель, их воспроизводство и охрану.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019).
2. Федеральный закон от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». / ИПС «Консультант плюс», 2014. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
3. Алтухов А.И., Векденко В.И., Золотарева Е.Л и др. Инновационное направление использования земельных ресурсов. Монография. - Курск: КГСХА.-2019.-171 с.
4. Вильчинская О. В. Нормативно-правовое регулирование в сфере земельных отношений на государственном и муниципальном уровне. / О. В. Вильчинская. // Экономика и предпринимательство, 2017. - №9-2. – 135 с.
5. Гречихин В. Н., Нужный А. И. Научные проблемы использования и охраны земель. Актуальные проблемы землеустройства, кадастров и охраны земель. / В. Н. Гречихин., А. И. Нужный. – М.: ГУЗ, 2015. – 305 с.»
6. Золотарева Е.Л., Золотарев А.А., Леонов Э.И. Эколого-экономиче-

ские аспекты использования сельскохозяйственных земель в Российской Федерации// Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии/ Золотарева Е.Л., Золотарев А.А., Леонов Э.И Курск: КГСХА.-2019.-№ 1.-С.88-92.

7. Золотарева Е.Л., Золотарев А.А. Особенности формирования и развития конкурентных преимуществ на уровне региона// Экономическая среда/ Золотарева Е.Л., Золотарев А.А.. Орел: Орловский государственный университет экономики и торговли. -2021.- №2(36), - С. 33-40.

8. Левин А. Н. Концепция эффективного управления земельными ресурсами муниципалитета [Текст] / А. Н. Левин. // Проблемы теории и практики управления. - 2019. - №3. – 63 с.

9. Овчинникова Н. Г., Шмакова В. В. Организация рационального использования земельных ресурсов при территориальном планировании муниципальных образований. // Экономика и экология территориальных образований. / Н. Г. Овчинникова, В. В. Шмакова. - 2017. - № 4. – 90 с.