

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ УСТРОЙСТВОМ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

А.К. Осипов, д-р экон. наук, проф.

Удмуртский государственный аграрный университет, Ижевск, Российская Федерация

Д.М. Зорин, канд. экон. наук

ПАО «Транснефть», Ижевск, Российская Федерация

Д.В. Кондратьев, канд. экон. наук, доц.

Г.Я. Остаев, канд. экон. наук, доц.

Удмуртский государственный аграрный университет, Ижевск, Российская Федерация

Эффективность принятия решений и планирования мероприятий развития землеустройства и землепользования территорий муниципальных образований предопределяет возможности реализации их социально-экономического потенциала, что делает необходимым наличие системы индикаторов управления устройством и использованием земель на муниципальном уровне.

Ключевые слова: *землеустройство, землепользование, эффективность, управление, показатели, муниципальное образование.*

Одной из важнейших проблем малоэффективного публичного и, в частности, муниципального, управления земельными ресурсами в краткосрочном аспекте, а также управления развитием их устройства и размещения на них приоритетных недвижимых объектов и иных объектов благоустройства в долгосрочном аспекте, остается отсутствие адекватной системы критериев и показателей оценки организации и управления устройством и использованием земель муниципального образования. Другой проблемой является отсутствие или устарелость информации о землях в целом и об отдельных земельных участках в частности, что не позволяет делать сколь-нибудь актуальные выводы о состоянии и проблемах устройства и использования земель, а также строить прогнозы их последствий. Все это делает не возможным принятие эффективных решений и разработку обоснованных планов по развитию устройства и использования земель территорий [1-3].

В целях обеспечения возможностей исследования и оценки состояния организации и результатов управления устройством и использованием земель на территории муниципальных образований, осуществляемых в лице соответствующих уполномоченных земельно-имущественных органов или подразделений этих образований, в первую очередь необходима проработка соответствующей системы сопоставимых критериев и показателей. С учетом ранее проведенных авторами [4-6] исследований нами предлагается нижеследующая система показателей.

1. Критерий социально-экономической рациональности и юридической определенности – определяется показателями, характеризующими рациональность использования земельных участков и соблюдения правообладателями требований земельного законодательства. К числу таких показателей следует отнести следующие группы показателей.

1.1. Количество и структура выявленных нарушений и недостатков в использовании земельных участков, в том числе:

- нарушений, предусмотренных КоАП РФ;
- нарушений, предусмотренных иными нормативно-правовыми, ненормативными правовыми, распорядительными актами, договорами об использовании земельных участков;
- нарушений, причинивших или могущих причинить экономический и социально-экономический ущерб публично-правовому образованию.

Нормативного значения показатель не имеет, важное значение имеет динамика изменения показателя в отчетном периоде, по сравнению с предшествующим периодом, уменьшение числа выявленных нарушений свидетельствует о повышении эффективности использования в целом земель и отдельных земельных участков, в частности.

1.2. Количество и структура устраненных нарушений и недостатков в использовании земель в целом и отдельных земельных участков, в частности, в том числе:

- нарушений, предусмотренных КоАП РФ, из них устраненных с привлечением органов государственного земельного контроля;
- нарушений, предусмотренных иными нормативно-правовыми актами, ненормативными правовыми, распорядительными актами, договорами об использовании земельных участков, из них устраненных по решению суда;
- нарушений, причинивших или могущих причинить экономический и социально-экономический ущерб публично-правовому образованию, из них по решению суда.

Нормативного значения показатель не имеет, важное значение имеет динамика изменения показателя в отчетном периоде, по сравнению с предшествующим периодом, увеличение числа устраненных нарушений свидетельствует о повышении эффективности использования земель муниципального образования (иной территории) в целом или отдельных земельных участках, в частности.

2. Показатели, характеризующие реализацию контрольно-проверочных функций при управлении устройством и использованием земель в целом и отдельных земельных участков, в частности.

2.1. Количество (доля) обследованных за период времени земельных участков; период времени, прошедший с даты последнего обследования каждого земельного участка; средний взвешенный период времени, прошедший с момента последнего обследования земель на территории муниципального образования.

Частота обследования земельных участков может говорить о степени активности распорядительных и контрольных органов в реализации контрольно-проверочных функций управления землями на территории муниципального образования. Рекомендующим является период проведения контрольно-проверочных мероприятий с выездным обследованием каждого земельного участка от одного раза в три года до одного раза в пять лет [5, 7, 8]. Излишняя активность контрольно-проверочных мероприятий может существенно ухудшить использование земельных участков, поэтому рекомендуется ограничивать период проведения проверок, установив минимальный период проведения проверок (например, не чаще, чем один раз в два года).

2.2. Количество и структура предпринятых мер по устранению выявленных нарушений и недостатков в использовании земель в целом и отдельных земельных участков в частности, в том числе:

- количество предложений (рекомендаций, предписаний) по устранению нарушений и недостатков в использовании земельного участка, направленных правообладателям земельных участков, из них:

- по нарушениям, предусмотренным КоАП РФ;
- по нарушениям, предусмотренным иными нормативно-правовыми, ненормативными правовыми, распорядительными актами, договорами об использовании земельных участков;
- по нарушениям, причинившим или могущим причинить экономический и социально-экономический ущерб публично-правовому образованию;
- количество сведений, направленных в органы государственного земельного контроля;
- количество и сумма наложенных штрафов по административным правонарушениям;
- подготовлено и направлено претензий по оплате земельных платежей за использование земельных участков;
- подготовлено и направлено исков в суд;

Показатель не имеет нормативного значения, количество предложений по устранению выявленных нарушений, направленных правообладателям земельных участков, должно стремиться к количеству выявленных нарушений. Уменьшение количества сведений, направленных в органы государственного земельного контроля свидетельствует о повышении эффективности управления использованием земель в целом и отдельных участков в частности. Количество подготовленных и направленных претензий по оплате земельных платежей должно стремиться к количеству аналогичных нарушений.

3. Показатели, характеризующие социально-экономическую эффективность использования земель в целом и отдельных земельных участков в частности.

3.1. Количество (доля) фактов соответствия фактического использования земель и отдельных земельных участков и их улучшений виду разрешенного использования соответствующих земельных участков и его улучшений на территории муниципального образования. В случае, если такого соответствия нет, то по каждому случаю необходимо также кратко указывать причины несоответствия.

3.2. Количество (доля) фактов соответствия фактического использования земель в целом и отдельных земельных участков фактическому использованию их улучшений. В случае, если такого соответствия по отдельным участкам нет, то необходимо также кратко указывать причины несоответствия.

3.3. Количество (доля) фактов соответствия использования земель в целом и отдельных земельных участков правовому режиму использования земель, к составу которых эти земельные участки относятся, определяемых категорией земель, градостроительным зонированием и другими документами градостроительного планирования и использования земель. В случае, если такого соответствия нет, то необходимо также кратко указывать причины и степень несоответствия по каждому земельному участку.

3.4. Стоимостные показатели земель в целом, по их категориям и отдельным земельным участкам, их динамика [4, 9, 10], в том числе:

- кадастровая стоимость;
- рыночная стоимость;
- ликвидационная стоимость.

По кадастровой стоимости дополнительно указывается дата ее определения и технология определения. Дата определения позволяет сделать вывод о степени соответствия кадастровой стоимости условиям рынка.

По рыночной стоимости дополнительно указываются сведения о дате ее проведения и условиях ее определения (независимая рыночная оценка или нет). Дата проведения и условия определения позволяют сделать вывод о возможности применения рыночной стоимости для совершения сделки (результаты независимой рыночной оценки могут быть использованы в целях совершения сделки в течении 6 месяцев).

Ликвидационная стоимость земельного участка позволяет сделать вывод о величине кредита, который может быть получен под залог земельного участка.

Стоимостные показатели земельного участка определяются как для текущего, так и для альтернативных вариантов использования земельного участка.

Значение имеет динамика изменения стоимостных показателей земельного участка, которые должны увеличиваться. При уменьшении стоимостных показателей земельного участка необходим анализ их уменьшения. По совокупности всех земель территории, а также в разрезе их категорий и иных отличительных признаков стоимостные параметры определяются путем суммирования стоимости соответствующих земельных участков.

3.5. Показатели платности землепользования, в том числе:

- сумма годового размера земельного налога;
- сумма годового размера арендной платы;
- сумма задолженности по земельным платежам.

Показатели платности землепользования определяются как для текущего, так и для альтернативных вариантов использования земельного участка, а по совокупности всех земельных участков, их категорий и в разрезе иных признаков – путем суммирования показателей платности по отдельным участкам.

Значение имеет динамика изменения земельных платежей, увеличение задолженности по земельным платежам говорит о снижении эффективности использования и управления использованием землями территории, земель определенных категорий, отдельными земельными участками.

3.6. Потенциальная доходность использования земель и земельных участков правообладателями, определяемая как сумма произведения стоимостей земельных участков (рыночной или кадастровой) и ставки капитализации:

$$Д = \text{Суммпроизв}(C_{з\text{у}i} \times R_{\text{кап}j}),$$

где Д – доходность использования земель территории, руб.;

$C_{з\text{у}i}$ – стоимость i-го земельного участка (рыночная или кадастровая), руб.;

$R_{\text{кап}j}$ – ставка капитализации, определяемая в условиях использования земельного участка в j-м варианте сложившихся на рынке земли и недвижимости условий.

В качестве базы целесообразнее использовать рыночную стоимость земельного участка, а при ее отсутствии – кадастровую стоимость.

Величина потенциальной доходности определяется как для текущего, так и для альтернативных вариантов использования земельного участка. Потенциальная доходность использования земельного участка правообладателем в текущем использовании должна увеличиваться.

Представленная система показателей, при наличии данных по ним, позволяет комплексно судить о состоянии организации и результатах управления землями земельно-имущественным органом публичного образования. Формирование актуальной информации

онной базы данных о системе земельного управления в динамике по муниципальному образованию является основной для принятия эффективных решений, а также для разработки программ развития устройства и использования земель территории [9, 11, 12].

Список использованных источников

1. Никифорова, Н.В. Обоснование программы развития организации и управления землеустройством в Алнашском районе Удмуртской Республики / Н.В. Никифорова, Д.В. Кондратьев // *Землеустройство, экономика и управление в агропромышленном комплексе в период глобальных вызовов: материалы V Всероссийской (национальной) научно-практической конференции*, 1 марта 2023 г. – Ижевск: УдГАУ, 2023. – С. 256-263.
2. Никифорова, Н.В. Развитие учетно-организационного обеспечения управления землеустройством на муниципальном уровне / Н.В. Никифорова, Д.В. Кондратьев, Е.А. Кони́на // *Управление деятельностью хозяйствующих субъектов, потребительских обществ и публичных образований в условиях санкций и коронавирусных ограничений. Материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием*. – Ижевск: Шелест, 2023. – С. 160-166.
3. Кондратьев, Д.В. Диагностика проблем и оценка перспектив развития экономики сельского муниципального образования / Д.В. Кондратьев, А.К. Осипов, К.В. Павлов, Г.Я. Остаев // *Развитие управления экономической безопасностью деятельности хозяйствующих субъектов и публичных образований: материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 70-летию д.э.н., профессора Алборова Р.А., 4 октября 2023 г.* – Ижевск: Шелест, 2023. – С. 172-181.
4. Зорин, Д.М. Развитие планирования и регулирования устройства и использования земель в российской федерации / Д.М. Зорин, Д.В. Кондратьев, Е.А. Кони́на // *Управление деятельностью хозяйствующих субъектов, потребительских обществ и публичных образований в условиях санкций и коронавирусных ограничений. Материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием*. – Ижевск: Шелест, 2023. – С. 74-84.
5. Алексеева, Н.А. Регулирование землепользования в регионе: мониторинг, аренда, контроль. Монография / Н.А. Алексеева, Д.В. Кондратьев, П.Б. Акмаров. – Ижевск: УдГАУ, 2022. – 232 с.
6. Кондратьев, Д.В. Развитие управления имуществом муниципальных образований: монография / Д.В. Кондратьев, Г.Я. Остаев, Г.С. Клычова, Ч.М. Куракова – Ижевск: Шелест, 2021. – 180 с.
7. Зорин, Д.М. Критерии и показатели оценки эффективности управления устройством и использованием земель на муниципальном уровне / Д.М. Зорин, Д.В. Кондратьев, А.В. Зверев // *Перспективы развития землеустройства, экономики и управления в АПК. Материалы VI Национальной научно-практической конференции*. Ижевск: УдГАУ, 2024. С. 136-143.
8. Зорин, Д.М. Организация земельного контроля в Российской Федерации / Д.М. Зорин, Д.В. Кондратьев, С.Н. Суетин // *Управление эффективностью и безопасностью деятельности хозяйствующих субъектов и публичных образований. Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной памяти заслуженного экономиста Российской Федерации, д.э.н., профессора М.И. Шишкина*. – Ижевск: Шелест, 2022. – С. 254-260.
9. Ziankova, I.U. Model of sustainable socio-economic development: implementation through the potential of ict at regional level assessment / I.U. Ziankova, A.P. Lisichonak, et. al. // *Проблемы и перспективы развития научно-технологического пространства. материалы VII международной научной интернет-конференции*. – Вологда, 2023. – С. 426-432.
10. Зорин, Д.М. Развитие рынка кадастровых услуг и землеустроительных работ в Российской Федерации / Д.М. Зорин, Д.В. Кондратьев, А.К. Осипов // *Землеустройство, экономика и управление в агропромышленном комплексе в период глобальных вызовов: материалы V Всероссийской (национальной) научно-практической конференции*, 1 марта 2023 г. – Ижевск: УдГАУ, 2023. – С. 110-118.
11. Зорин, Д.М. Земельный контроль в Российской Федерации: организация и развитие / Д.М. Зорин, Д.В. Кондратьев, Г.Я. Остаев, О.В. Котлячков // *Развитие методов и технологий экономического управления в условиях цифровой трансформации бизнеса и общества. материалы национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 40-летию юбилею экономического факультета УдГАУ*. Ижевск: Шелест, 2024. С. 75-81.
12. Кондратьев, Д.В. Анализ современного состояния и тенденции развития молочного скотоводства Удмуртской Республики Российской Федерации (на материалах Малопургинского района) / Д.В. Кондратьев, К.В. Павлов // *Бухгалтерский учет и анализ*. 2024. № 8 (332). С. 20-30.