

УДК 332.363

УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В БИРИЛЮССКОМ РАЙОНЕ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Фролова Е. А.,

научный руководитель Бородкина В. В., ст. преподаватель

***Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего
профессионального образования «Сибирский федеральный университет»***

При грамотно проводимой земельной политике органы местного самоуправления способны решить насущные вопросы, повысить качество жизни населения, повысить уровень бюджетной самостоятельности муниципального образования. Бюджетная самостоятельность является одной из составляющих устойчивого развития муниципального образования и ее достижение, прежде всего, обусловлено повышением доли собственных доходов муниципального образования.

Одним из эффективных способов получения доходов муниципальным районом является сдача земельных участков в аренду. Это подтверждает актуальность выявления возможностей повышения эффективности арендных земельных отношений в Бирилюсском районе и разработки соответствующих мероприятий по их совершенствованию.

В соответствии с действующим законодательством муниципальные образования вправе передавать в аренду земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Чтобы в полной мере оценить возможности муниципального района по повышению эффективности арендных земельных отношений, необходимо дать оценку имеющегося в его распоряжении земельного фонда.

Территория Бирилюсского района занимает 11 778 кв.км. При этом по праву собственности земли Бирилюсского района можно классифицировать следующим образом:

- Муниципальные земли – 0,33 кв.км (из них 0,06 кв.км не используются);
- Федеральные земли – 9 236,67 кв.км
- Земли, по которым право собственности не разграничено (не выделенные), - 2 516,98 кв.км.
- Земли, по которым право собственности не разграничено (выделенные), - 24,02 кв.км.

В ходе анализа земель с муниципальным правом собственности (0,33 кв.км) установлено, что из них не используется 0,06 кв.км (т.е. 18% муниципальных земель).

Анализ земель, по которым право собственности не разграничено, показал, что согласно экспликацию земель Бирилюсского района на 01.01.2013 г. общая площадь таких земель составляет 2 541 кв.км. Из них около 1645 кв.км земли, которыми может распоряжаться муниципальное образование, а именно:

- Земли сельскохозяйственного назначения - 1613,01 кв.км;
- Земли поселений - 22,42 кв.км;
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи...и земли иного специального назначения - 10,02 кв.км.

Из них земли, по которым выдел земельного участка осуществлен, составляют 24,02 кв.км. Такие земельные участки в полном объеме используются муниципальным образованием.

Таким образом, площадь потенциально возможных к передаче в аренду, но не используемых в арендных отношениях, земель, право собственности на которые не разграничено, составляет 1 621 кв.км (1645 кв.км – 24 кв.км).

Необходимо отметить, что система муниципального управления земельными ресурсами в целом включает в себя:

1. Планирование и прогнозирование использования земельных ресурсов (формализация целей и задач, а также средств их достижения в соответствии с реальными ресурсными возможностями);
2. Экономическое стимулирование рационального использования земельных ресурсов (регулирование механизмов платежей за землю);
3. Информационное обеспечение системы управления земельными ресурсами (изучение, оценка, систематизация и учет земельных ресурсов);
4. Нормативно-правовое обеспечение системы управления земельными ресурсами;
5. Мониторинг земель (своевременное выявление изменений состояния земель и выработка рекомендаций);
6. Организация землеустройства (организация и реализация управленческих решений);
7. Муниципальный контроль над использованием и охраной земель.

В ходе проведенного анализа были выявлены следующие проблемы, влияющие на эффективное управление арендными земельными отношениями в Бирилюсском районе (был также учтен опыт других территорий):

№	Особенности арендных отношений	Перечень возможных мероприятий по повышению эффективности арендных отношений
1.	Разрозненность информации о земельном фонде Бирилюсского района и арендаторах. Отсутствие в распоряжении соответствующих органов Администрации Бирилюсского района базы данных земельных участков (муниципальных и по которым права собственности не разграничены), дающей полную информацию о наличии участков в распоряжении муниципального образования, об используемых и не используемых участках, позволяющей осуществлять оперативный расчет арендных платежей и прогноз поступлений в бюджет исходя из действующих договоров	Разработка и внедрение базы данных по учету земельного фонда и оценке арендных земельных отношений. <i>Обязательным условием является постоянное поддержание актуальной базы данных, ее своевременное обновление.</i>
2.	Недостаточная информированность граждан и бизнеса о возможности аренды муниципальных и	Организация информирования населения о возможности и порядке получения муниципальных и

№	Особенности арендных отношений	Перечень возможных мероприятий по повышению эффективности арендных отношений
	государственных земельных участков	государственных земель в аренду, в т.ч.: - размещение информации о свободных участках на официальном сайте Бирилюсского района - размещение информации о возможности аренды земель в наиболее посещаемых местах (например, в почтовых отделениях района).
3.	Низкая инвестиционная привлекательность / неразвитая инфраструктура отдельных земельных участков. Соответственно, отсутствие заинтересованности (низкая заинтересованность) бизнеса в аренде земель в Бирилюсском районе	Разработка и утверждение порядка аренды муниципальных земельных участков, предусматривающего возможность снижения арендных платежей для лиц, осуществляющих за свой счет неотделимые улучшения арендуемого земельного участка, которые привели к приросту стоимости объекта аренды. Выйти с инициативой к органам исполнительной власти Красноярского края с разработкой аналогичного порядка в отношении земельных участков, по которым право собственности не разграничено.
4.	В Бирилюсском районе слабо развита система контроля над использованием земель находящихся в его распоряжении (муниципальные земли и земли с неразграниченным правом собственности). Отсутствие налаженной системы контроля может привести к недополучению средств в бюджет от использования земельных участков, к нерациональному и нецеловому использованию земельных участков и утрате их свойств, ввиду недобросовестности их пользователей. <i>Примечание: наличие должных контрольных мероприятий необходимо не только для целей управления арендными земельными отношениями, но и для эффективного управления земельным фондом муниципального образования в целом.</i>	Разработка и утверждение положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования Бирилюсский район.

Помимо того, в районе рекомендуется наладить тесную работу по обмену данными с органами Росреестра. В том числе, по получению оперативной информации по регистрации вещных прав, как на земельные участки, так и на объекты недвижимого имущества. Необходимо понимать, что доходы от использования муниципального имущества (в том числе передача по договорам аренды земельных участков) напрямую зависят от полноты информации о количестве имеющегося в распоряжении имущества, его физическом состоянии и реальной стоимости. Кроме того, получение таких сведений является одной из контрольных мер за правомерностью и целевым характером использования земельных участков муниципального района.

В дополнение к указанным мероприятиям рекомендуется также следующее:

№	Мероприятие	Результат
1.	Совершенствование методики расчета стоимости земельных участков.	Стоимость земельных участков будет основываться на четко обоснованных данных.
2.	Формирование подробного инвестиционного паспорта муниципального района.	Повышение инвестиционной привлекательности района.
3.	Разработка системы проверки потенциальных собственников или арендаторов земельных участков.	Выявление неплательщиков или недобросовестных собственников на ранней стадии.
4.	Организация процесса выявления и взимания недоимок.	Повышение наполняемости муниципального бюджета
5.	Разработка системы санации за нерациональное использование земель.	Снижение рисков по утрате полезных свойств почв земельных участков

Показателями эффективности реализации программы будут:

1. Увеличение налоговых и неналоговых поступлений в бюджет от использования муниципальных ресурсов.
2. Увеличение инвестиций в Бирилюсском районе.
3. Использование земель по целевому и функциональному назначению должно поспособствовать оздоровлению экологии и сохранению полезных свойств почв земельных участков, то есть сохранению качественного земельного фонда района.