

РЕФЕРАТ

Тема выпускной квалификационной работы: Совершенствование управления земельными отношениями на муниципальном уровне (на примере комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом).

Объектом исследования является комитет Администрации города Рубцовска по управлению имуществом.

Предмет исследования - управление земельными отношениями на муниципальном уровне.

Целью выполнения выпускной квалификационной работы является анализ теоретических основ и практических аспектов по совершенствованию управления земельными отношениями на примере комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом.

В работе были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть сущность и понятие земельных отношений;
- изучить нормативно-правовое регулирование управления земельными отношениями;
- определить методы и формы в области управления земельными отношениями на муниципальном уровне;
- дать общую характеристику комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом;
- провести анализ деятельности по управлению земельными отношениями комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом;
- выявить основные проблемы в деятельности комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом в сфере управления земельными отношениями;
- разработать рекомендации по совершенствованию деятельности комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом в сфере управления земельными отношениями.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и литературы.

Во введении обусловлена актуальность темы работы, рассмотрена ее изученность, а также определена цель работы и теоретическая база. В первой главе работы рассмотрели понятие термина «земельные отношения», определили нормативно-правовое регулирование управления земельными отношениями, вывели методы и формы в области управления земельными отношениями на муниципальном уровне. Во второй главе работы дали общую характеристику комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом, провели анализ управления земельными отношениями в комитете Администрации города Рубцовска по управлению имуществом, выявили проблемы в области управления земельными отношениями в комитете Администрации города Рубцовска по управлению имуществом. В третьей главе, разработали рекомендации по совершенствованию управления земельными отношениями комитетом Администрации города Рубцовска по управлению имуществом. В заключении представлены выводы по работе.

Ключевые слова: земля, землеустройство, земельные отношения, управление земельными ресурсами, местное самоуправление.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ	5
1.1. Сущность и понятие земельных отношений	5
1.2. Нормативно-правовое регулирование управления земельными отношениями	11
1.3. Методы, формы в области управления земельными отношениями на муниципальном уровне.....	20
2. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ (НА ПРИМЕРЕ КОМИТЕТА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РУБЦОВСКА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ).....	34
2.1 Общая характеристика комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом.....	34
2.2. Анализ деятельности комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом в сфере управления земельными отношениями	42
2.3. Основные проблемы управления земельными отношениями в комитете Администрации города Рубцовска по управлению имуществом	48
3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ КОМИТЕТОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РУБЦОВСКА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	64

ВВЕДЕНИЕ

Земельный вопрос в России сохраняет свое социальное, политическое и правовое значение на протяжении многих веков. Земля и человек неразрывно связаны друг с другом, так как земля - ценное средство для производства продуктов, без которых невозможна человеческая жизнь. Земля – это природный ресурс, поэтому отношения собственности на землю являются главным звеном в социально-экономических отношениях. Земля является единственным местом существования человечества, основным и единственным фактором организации его производительных сил, которые участвуют в создании всех благ. Земля, как объект собственности, порождает различные интересы общества в отношении эффективного управления земельным фондом, а также целей и задач управления этим ограниченным фактором.

Эффективное управление земельными ресурсами должно основываться на новых организационных подходах и методах управления земельными отношениями, среди которых, наряду с административными, должное место должны занять экономические регуляторы. В этих условиях особое значение приобретают методы управления, основанные на достоверной информации земельного кадастра.

Нововведения в сфере земельных отношений и формирования рынка земли требуют совершенствования нормативно-правовой базы, определяют необходимость повышения эффективности государственного контроля за использованием земельных ресурсов, заставляют совершенствовать методы ведения государственного земельного кадастра (ГЗК), предъявляют повышенные требования к уровню подготовки кадров землеустроительной службы.

Актуальность темы исследования заключается в том, что Алтайский край, относящийся к регионам стран с богатейшими земельными ресурсами, вызывает повышенный интерес к пониманию особенностей управления

земельными отношениями в силу присущих ему социальной остроты и большой нравственной важности. Потому что земля является одним из важнейших экономических ресурсов муниципалитета и имеет двойной характер. С одной стороны, это природный ресурс и физическая основа городского (сельского) планирования. С другой стороны, стоимость.

Управление земельными отношениями имеет много аспектов, в связи с этим возможно несколько подходов к его изучению. Это проблема правовой квалификации этого явления, определения его экономических функций, социально-политического анализа и социально-психологической оценки.

Целью выполнения выпускной квалификационной работы является анализ теоретических основ и практических аспектов по совершенствованию управления земельными отношениями на примере комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом.

Правовой основой работы являются: Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс Российской Федерации, Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Разработанность данной тематики в научной литературе представлена широким спектром научной литературы. При исследовании работы были использованы работы следующих авторов: Р.Н. Перова, М.Ш. Махотлова, Г.В. Буланова, М.С. Байнова, В.А. Тарбаев, А.А. Туровский, А.А. Казанников, О.А. Ляпина, Е.Ф. Гладун, С.А. Саперов.

Практическая значимость работы заключается в том, что полученные результаты, положения и предложения направлены на развитие системы управления земельными отношениями и земельными ресурсами на основе проводимых мероприятий.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

1.1. Сущность и понятие земельных отношений

Земельное право как отрасль представляет собой совокупность норм, направленных на регулирование управления земельными отношениями в сфере рационального землепользования и сохранения земли как национального достояния.

В общем виде, земельные отношения можно охарактеризовать как общественные отношения между органами государственной власти и местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землей, находящейся в сфере действия преимущественно земельно-правовых и отчасти гражданско-правовых норм в тех случаях, когда эти отношения не урегулированы нормами земельного права.

Регулирование земельных отношений основывается на сочетании управления использованием земли в качестве природного ресурса, объекта недвижимости и основного средства производства; многообразия форм собственности на землю и другие природные ресурсы; широких правомочий субъектов РФ и органов местного самоуправления в регулировании земельных отношений на своих территориях; признания равенства участников земельных отношений в защите своих прав на землю; недопустимости противоречащего закону вмешательства государства в деятельность граждан и юридических лиц по владению, пользованию и распоряжению землей; государственном управлении землями независимо от форм собственности и иных прав на землю.

Земельные отношения представляют собой сложную систему. Поэтому нельзя игнорировать политические, социальные и экологические вопросы при определении экономических перспектив развития этих отношений и наоборот. К соответствующему научному направлению относится теория

земельных отношений. Эта теория должна учитывать экономические, политические, социальные, экологические и другие аспекты, связанные с действиями людей, их объединений, различных социальных групп и общественных институтов по отношению к земельным ресурсам.

Деятельность охватывает следующие основные направления: развитие институциональных условий, необходимых для рационального использования местных ресурсов и повышения эффективности их хозяйственного использования; обеспечить сохранение земельных ресурсов как необходимое условие существования человеческого общества; распределение земли между группами землепользователей и потребление земельных ресурсов, материальных благ, непосредственно связанных с землей. Особое место в теории отношений с землей занимает зависимость отношений с землей от других видов общественных отношений (власть и подчинение, производство товаров, развитие этноса, пространственное размещение производства и т. д.).¹

Земельные отношения можно классифицировать по содержанию прав и обязанностей их субъектов, по институту земельного права и по материальному или процессуальному характеру отношений. Предметом регулирования земельного права являются добровольные общественные отношения, предметом которых является земля. В процессе взаимодействия человека с землей последняя выполняет различные функции: природоохранную, социальную, политическую, экономическую и др.

Земельные отношения связаны с большим количеством социальных, экономических, экологических, исторических, культурных, психологических и других факторов, имеющих сложную структуру, различные циклы развития и достаточно развитый механизм воздействия на процесс распределения, использования и охраны земель, земельных ресурсов.

Своеобразие земельных условий выражается, с одной стороны, в их относительных пределах в плане владения и пользования территориальными

¹ Theory of land relations is an important direction of science about land management // Modern scientific researches and innovations. 2017. № 7 [Electronic journal]. URL: <https://web.snauka.ru>

земельными ресурсами, с другой стороны, в их многосубъектности, многомерности, многофункциональности и социальной универсальности.²

Основными характеристиками отношений с землей являются:

1. непосредственно связанные с объективными законами развития человеческого общества и общественного производства;
2. это особый вид имущественных отношений, которые возникают, изменяются и прекращаются в отношении земли;
3. это сложные, комплексные отношения, при этом их регулирование обеспечивается нормами земельного, гражданского, административного, экологического и иного законодательства.

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель (ст.11 ЗК РФ).

Система земельных отношений, как часть социально-экономической системы, создает совокупность формальных и неформальных институтов, которые вступают в длительные отношения друг с другом, изменяются, приобретают новые формы выражения и под воздействием внутренних и внешних факторов, факторы воплощают в себе воздействие и силы изменений. Институт, как и любое экономическое явление, имеет двойственную структуру, которая проявляется в противоречии каждого института (рисунок 1. 1).³

² А.А. Туровский. Политика земельных отношений и механизм их реализации / Государственный университет управления // NovaInfo 58, 2017. -511-522 с.

³ А.А. Казанников. Сущность института системы земельных отношений // Ломоносов, 2019. - [Электронный ресурс] URL:<https://lomonosov-msu.ru>

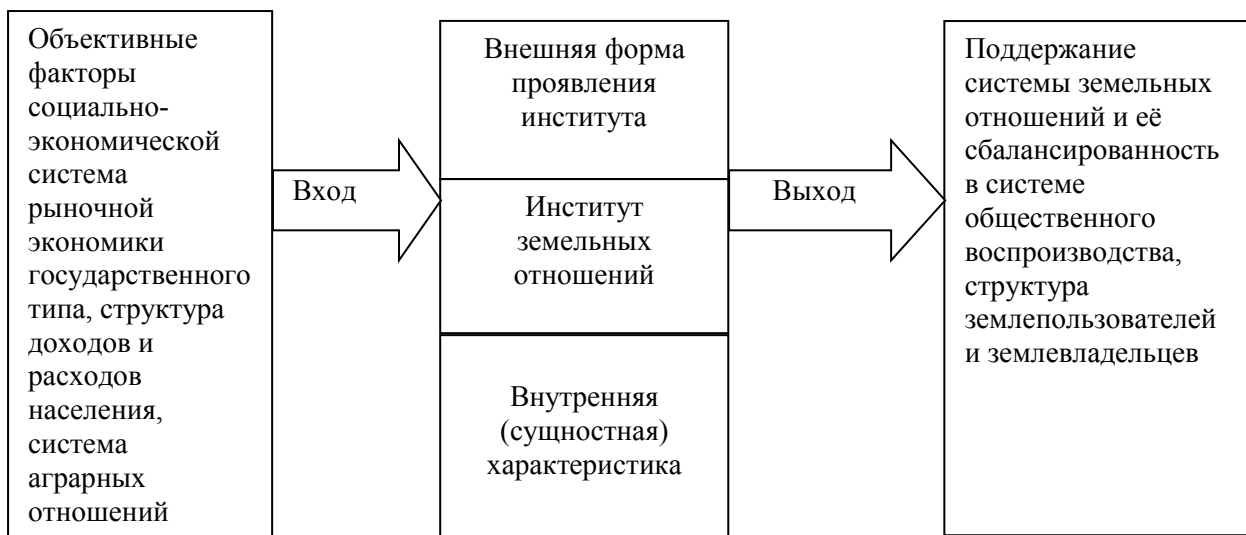


Рисунок 1.1. - Структура института системы земельных отношений

Институт системы земельных отношений как экономическое явление обладает входом и выходом, при этом под «входом» института понимаются такие объективные факторы функционирования социально-экономической системы, как структура управления земельными ресурсами страны, его качественные характеристики (эффективность управления, процедуры принятия управленческих решений). А также структура доходов и расходов населения, уровень развития общественного самосознания и демократических принципов, сложившаяся система аграрных отношений.

Это означает, что исходной основой возникновения институтов является вся совокупность деятельности хозяйствующих субъектов в сфере распределительных и перераспределительных отношений между членами общества. Под «результатом» института понимается степень влияния функционирования данного института на систему земельных отношений через внешнюю форму проявления института и его внутренние особенности.

По своему содержанию земельные отношения неоднородны. Среди них можно различать отношения, которые возникают в сфере принадлежности земли, использования и ее охраны, а также воспроизведения.

Земельный кодекс ограничивает земельные отношения лишь общественными отношениями относительно владения, пользования и распоряжения землей, то есть такими отношениями, которые составляют содержание права собственности на землю. В реальной действительности функционируют также земельные отношения, связанные с охраной земель, воспроизведением и повышением плодородия грунтов, производительности земель лесного фонда и др.

Субъектами любых правовых отношений присущие определенные качественные признаки, которые составляют их правосубъектность. Земельная правосубъектность – это возможность субъекта быть участником земельных правовых отношений. В состав правосубъектности входит земельная правоспособность, позволяющая субъекту иметь земельные права и обязанности, а также земельная правоспособность, или способность субъекта приобретать земельные права и создавать для себя земельные права посредством его действия.

Участниками земельных отношений могут быть граждане Российской Федерации, в том числе иностранные, юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.⁴

В собственности иностранных граждан, иностранных юридических лиц и лиц без гражданства не могут находиться земельные участки на приграничных территориях, включенных в перечень, установленный специальным указом Президента РФ, а также не занятые гидротехническими и береговыми сооружениями земельные участки на территориях морских портов, определенных в установленном законом порядке.⁵

Перечисленные лица, по общему правилу, могут осуществлять любые сделки с землей, включая куплю-продажу. При этом в соответствии с

⁴ Е.Ф. Гладун. Управление земельными ресурсами: учебник и практикум для вузов / Е. Ф. Гладун. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. - 157 с. - (Высшее образование) // Образовательная платформа Юрайт. - URL: <https://urait.ru/bcode/490711>

⁵ С.А. Сапёров. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений.оборот и использование недвижимости: учебное пособие для вузов / С. А. Сапёров. - Москва: Издательство Юрайт, 2022. - 394 с. - (Высшее образование) // Образовательная платформа Юрайт. - URL: <https://urait.ru/bcode/496950>

пунктом 3 статьи 15 Земельного кодекса Президент Российской Федерации определяет перечни территорий (пограничных, а также особо важных: стратегических, оборонных, общегосударственных и др.), владение правом собственности, в том числе приобретать по иным основаниям в собственность.

Земельный кодекс РФ определяет четкий порядок разграничения участников земельных отношений на собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земли.

Давая общее определение объектам земельных отношений Земельный кодекс РФ исходит из разделения таких объектов на землю как природный объект, природный ресурс и земли, находящиеся на территории Российской Федерации, а также части земель (ст.6 ЗК РФ).⁶

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Таким образом, можно сделать вывод, что земельные отношения - общественные отношения между органами государственной власти и органами местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами по поводу владения, пользования и отчуждения земли, подпадающие в основном под действие земельного законодательства и отчасти норм гражданского законодательства. в случаях, когда такие отношения не регулируются нормами земельного права. Субъектами земельных правоотношений являются все участники этих отношений, наделенные земельными правами и обязанностями, предусмотренными земельным законодательством. Объектами земельных отношений являются: земля, земельные участки, части земельных участков.

⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Сборник законов РФ. – 2021. - № 171. – Ст.39.10

1.2. Нормативно-правовое регулирование управления земельными отношениями

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

К отношениям по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы.⁷

К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Правовая регламентация общественных отношений, связанных с выполнением земель указанных функций, осуществляется нормами разных

⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Сборник законов РФ. – 2021. - № 171. – Ст.39.10.

областей законодательства. Земельно-правовыми предписаниями регулируются отношения относительно земли, которая используется как главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве, как территориальный базис, место для расположения населенных пунктов, разных объектов производственного, культурно-бытового и другого характера, осуществление несельскохозяйственной деятельности и т. п.

Земельно-правовое регулирование в определенной мере осуществляется и относительно отношений, которые возникают в связи с выполнением земель экологической функции. В данном случае речь идет о земле как естественном объекте, который функционирует независимо от воли и сознания человека и требует надлежащей охраны.

На земельную категорию правоотношений существенное влияние оказывают принципы местного самоуправления, отраженные в Конституции Российской Федерации, Федеральном законе № 131-ФЗ и систематизированные теоретиками муниципального права. В рамках конкретных принципов муниципального территориального управления можно выделить следующие две группы:

I. Общие принципы - частные принципы управления муниципальной собственностью, включая земельные ресурсы населенных пунктов:

1. Независимость от осуществления полномочий органов местного самоуправления поселений при решении вопросов местного значения. Это означает независимость как от органов местного самоуправления муниципального района, так и от органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Ответственность. Этот принцип означает, что любые субъекты, допустившие нарушения как земельного законодательства, так и законодательства в области местного самоуправления, должны быть привлечены к ответственности в установленном законом порядке. Этот принцип вытекает из конституционного принципа равенства всех перед законом.

3. Рациональность и эффективность. Этот принцип в большей степени связан с экономической основой местного самоуправления. Тем не менее, осуществление земельных полномочий органами местного самоуправления поселений должно быть подчинено конкретной цели - обеспечению рационального и эффективного использования местного земельного фонда и тем самым пополнению доходной части местного бюджета.

4. Информативность. В соответствии с этим принципом все участники земельных и имущественных отношений, включая органы местного самоуправления, должны иметь возможность получать всю информацию о земле и расположенных на ней объектах недвижимости.

5. Научный подход к деятельности. Этот принцип предполагает, что регулирование состояния земель органами местного самоуправления должно основываться на научно обоснованных методах и правилах, детальном понимании цели и содержания управления.

II. Особые принципы - принципы земельных отношений, закрепленные в статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации. Эти принципы регулирования земельных отношений создают основу, на которой должна основываться система муниципального управления земельными ресурсами в Российской Федерации.

В качестве одного из основных инструментов регулирования земельных отношений необходимо рассматривать механизм решения вопросов местного значения через полномочия, закрепленные за органами управления на муниципальном уровне. Рассматривая вопросы управления земельными отношениями, следует помнить, что большинство муниципальных образований являются сельскими территориями.

Оценка эффективности землепользования является актуальным показателем муниципального управления.

Выявление и анализ направления существующих инвестиционных потоков на глобальном, национальном и региональном уровнях становится ключевым элементом стратегического планирования деятельности

государственных органов на региональном и муниципальном уровнях. Предметом внимания являются такие области, как: доступ к ключевым рынкам; владение земельными участками, их доступность и ликвидность; эффективность инвестиций в земельные участки и налогообложение недвижимости; вопросы земельного законодательства; проблемы эффективного использования муниципальных земель и сельских поселений; уровень цен и другие аспекты.⁸

На современном этапе организация местного самоуправления строится на совершенно ином принципе, закрепленном в пункте 3 статьи 17 Федерального закона № 131. Органы местного значения осуществляются органами местного самоуправления самостоятельно; подчинение органа местного самоуправления или должностного лица местного самоуправления из муниципального образования органу местного самоуправления или должностного лица местного самоуправления из другого муниципального образования не допускается. Также следует отметить, что развитие законодательства, касающегося земельных полномочий органов местного самоуправления, демонстрирует тенденцию к концентрации этих полномочий на уровне поселений.

По Конституции РФ (ст. 12) органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти, в связи с этим правовое регулирование земельных отношений на муниципальном уровне осуществляется на основе:

- Международно - правовых договоров;
- Конституции РФ;
- Федеральных конституционных законов;
- Указов Президента Российской Федерации;
- Постановлений и распоряжений Правительства Российской Федерации;
- Актов министерств и иных федеральных государственных органов

⁸ Dzhamilya Saralinova, Diba Dokhilkilgova Ensuring sustainable spatial development from the perspective of land relations regulation // BIO Web of Conferences 42. - Grozny, Russia, 2021. – 1-2 с.

исполнительной власти;

- Нормативно-правовых актов субъектов Российской Федерации;
- Нормативно-правовых актов органов местного самоуправления.

При регулировании земельных отношений на муниципальном уровне органы местного самоуправления должны руководствоваться международными правовыми договорами. Подписаны и ратифицированы Российской Федерацией, содержат земельно-правовые нормы (ст. 4 ЗК РФ).

В части 4 ст. 15 Конституции России сказано, что общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры России являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Каждый вправе в соответствии с международными договорами России обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты (ч. 3 ст. 46 Конституции).⁹

Кроме того, все нормативные акты о земельных отношениях, принимаемые на местном уровне, не должны противоречить Конституции России, конституциям республик и законодательству других субъектов Федерации.

Если законодательные и иные нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения и принятые на местах, противоречат Конституции России, они могут быть отменены или изменены.

Разграничение предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Федерации осуществляется Конституцией, Федеративным и иными договорами о разграничении предметов ведения и полномочий (ч. 3

⁹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования от 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации - URL: <http://www.pravo.gov.ru>

ст. 11 Конституции).

Многие общие нормы, содержащиеся в Конституции России, имеют земельно-правовую направленность. Так, конституционные нормы предусматривают, что земля и другие природные ресурсы в России используются и охраняются как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ч. 1 ст. 9). Примечательно, что ни один законодательный акт не говорит того же ни о каком другом природном объекте.

Таким образом, Конституция России ставит страну в особое положение по сравнению с другими объектами правового регулирования, отмечая ее уникальность и неповторимость.

Земли могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ч. 2 ст. 9 Конституции), указанные формы собственности признаются и защищаются равным образом. В частях 1 и 2 ст. 35 сказано, что право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (ст. 36).¹⁰

Конституция Российской Федерации предусматривает регулирование земельных отношений на основе приоритета публично-правовых норм земельного законодательства. Это означает, что право частной собственности на землю не может быть абсолютным правом. Права частных земельных собственников могут и должны быть ограничены в интересах общества.

¹⁰ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования от 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации - URL: <http://www.pravo.gov.ru>

Немаловажное значение для земельного права имеют конституционные нормы, регулирующие экологические отношения. Так, каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением (ст. 42), а также обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам (ст. 58). В пункте «д» ст. 71 Конституции России установлено, что в ведении Российской Федерации находятся федеральная государственная собственность и управление ею (в том числе и федеральная земельная собственность).

К совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов относятся: разграничение государственной собственности (п. «г» ч. 1 ст. 72); природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; особо охраняемые природные территории; охрана памятников истории и культуры (п. «д» ч. 1 ст. 72), а также земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды (п. «к» ч. 1 ст. 72).

За конституционным уровнем следуют федеральные конституционные законы, которые принимаются по вопросам, предусмотренным Конституцией Российской Федерации (статьи 56, 65, 68, 70, 84, 114, 118, 126 и 136).

Большое значение для земельного права имеют конституционные, которые обеспечивают государственную защиту прав и свобод гражданина путем признания, соблюдения и защиты. В частности, часть 2 ст. 45 Конституции гласит, что каждый имеет право на защиту своих прав и свобод любыми способами, не запрещенными законом. Одним из таких способов является право обращения в суд. Статья 120 Конституции является важной гарантией правильного рассмотрения любого земельного спора, устанавливая независимость судей и их подчинение только Конституции и федеральному закону.

Источниками земельного права являются также подзаконные

нормативные акты исполнительных органов государственной власти, издаваемые в пределах их компетенции и во исполнение законов и указов Президента Российской Федерации.

Специфика этого уровня заключается в том, что:

- подзаконные нормативные акты издаются в пределах их компетенции государственными органами, осуществляющими исполнительно-распорядительные функции;

- эти законы не могут противоречить федеральным законам, нормативным указам Президента России, которые, в свою очередь, не могут противоречить Конституции Российской Федерации и федеральным конституционным законам.

С учетом образовавшегося вакуума в регулировании земельных отношений роль и значение подзаконных актов особенно возросли, поскольку то, что должно регулироваться законами, во многом регулируется указами Президента России и подзаконными актами.

Согласно Конституции, исполнительную власть в Российской Федерации осуществляет Правительство России, которое издает постановления и распоряжения и обеспечивает их выполнение.

В межотраслевом и отраслевом масштабе источниками земельного права, на местном уровне, являются нормативные акты государственных комитетов, министерств и служб Российской Федерации - нормативные приказы, инструкции и др. По общему правилу эти акты обязательны только для учреждений и работников этого ведомства. Однако в случаях, когда этому ведомству в силу закона или постановления Правительства России предоставлено право издавать обязательный для исполнения акт, а также если этот ведомственный акт утвержден постановлением правительства, оно вообще приобретает обязательный характер.

Согласно статьям 72 и 76 Конституции РФ земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. По предметам совместного ведения издаются федеральные законы, в

соответствии с которыми принимаются нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Но в Конституции нет нормы, которая допускала бы нарушение этого порядка.

В совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов находятся вопросы разграничения государственной собственности на землю и иные природные ресурсы, а также природоресурсное законодательство, законодательство об охране окружающей среды и др.

Согласно статье 73 Конституции, вне ведения Российской Федерации и ее полномочий по вопросам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов субъекты Российской Федерации обладают всей полнотой государственной власти.

Следующими источниками земельного права, на местном уровне, являются нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

В соответствии со статьей 12 Конституции России в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление, которое является самостоятельным в пределах своих полномочий. Органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти.

Местное самоуправление в России обеспечивает самостоятельное решение вопросов местного самоуправления, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.¹¹

Местное самоуправление осуществляется в городских, сельских поселениях и на других территориях с учетом исторических и иных местных традиций. Структура органов местного самоуправления определяется населением самостоятельно (ч. 1 ст. 131 Конституции России).

Например, в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» глава местной администрации в пределах своей компетенции издает постановления и распоряжения, а руководители органов и структурные

¹¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования от 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации - URL: <http://www.pravo.gov.ru>

подразделения местной администрации издают приказы, которые, имея общераспорядительное значение, являются источниками земельного права: о порядке использования земель общего назначения в населенных пунктах; о порядке использования земель для городской, сельской застройки и др.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления не должны противоречить конституционным, законодательным, подзаконным нормативным правовым актам, указам Президента и нормативным правовым актам субъектов Федерации.

Обеспечение соблюдения существующей иерархии нормативных правовых актов возложено на суды и прокуратуру.

Таким образом, можно сделать вывод, что, прежде всего, суть правового муниципального регулирования земельных отношений заключается в целенаправленном воздействии на поведение людей и общественные отношения правовыми средствами. Муниципальное регулирование земельных отношений является частью государственного регулирования.

Муниципальное регулирование земельных отношений - это разработка и создание правовых актов, регулирующих земельные отношения в области землепользования, аренды и т.д. на основе норм международного права и законодательства Российской Федерации.

1.3. Методы, формы в области управления земельными отношениями на муниципальном уровне

Государство регулирует управление земельными отношениями в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения

природной среды и охраны прав на землю физических и юридических лиц.¹²

Важную роль в достижении этих целей играют органы местного самоуправления, обладающие широким спектром полномочий по использованию земли и других природных ресурсов.

Формы и методы управления земельными отношениями на муниципальном уровне отражены в компетенциях (полномочиях) местных органов власти, которыми они наделены в области регулирования земельных отношений.

К полномочиям местного самоуправления в области использования земель и других природных ресурсов относятся:

- а) правовое регулирование (в пределах своих полномочий) общественных отношений, связанных с землепользованием;
- б) планирование землепользования;
- в) обучение в структуре местного самоуправления органов (структурных подразделений) по управлению и распоряжению землями, находящимися в муниципальной собственности;
- г) владение, пользование и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности;
- д) землеустройство;
- е) решает вопросы, связанные с установлением платы за землю;
- ж) осуществление муниципального земельного контроля.

Конституция Российской Федерации, в равной мере признавая и защищая муниципальную и иные формы собственности, устанавливает положение о том, что земля и иные природные ресурсы могут находиться в собственности муниципальных образований.

В соответствии с Земельным кодексом РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Федерации;

¹² О.А. Ляпина. Регулирование платного землепользования - [Электронный ресурс] URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/regulirovanie-platnogo-zemlepolzovaniya/viewer>

- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Земля, не переданная в частную собственность, может находиться в собственности муниципальных органов по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю». В целях обеспечения их развития государственные земли, в том числе находящиеся за пределами муниципальных образований, могут безвозмездно передаваться в собственность муниципальных образований.

Органы местного самоуправления, решая вопросы своего ведения в сфере земельных отношений, в пределах своих полномочий в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации могут издавать акты, содержащие нормы земельного права (статья 2).

В соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Градостроительным кодексом Российской Федерации органы местного самоуправления утверждают генеральные планы населенных пунктов, территориальную планировку схемы муниципального образования, правила землепользования и застройки и т. д.

Они также вправе разрабатывать и реализовывать местные программы использования и охраны земель. При этом органы местного самоуправления обязаны обеспечить возможность участия граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю в порядке и формах, установленных законодательством.

К полномочиям органов местного самоуправления в сфере земельных отношений относится планирование использования земель муниципального образования.

Планирование землепользования осуществляется органами местного самоуправления, в первую очередь, путем утверждения генеральных планов

поселения, городского округа, схем территориального планирования муниципального района, документации по планировке территории, подготовленной на основании этих документов, а также ведение информационной системы поддержки градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального образования, резервирование земельных участков для муниципальных нужд и др.

Кроме того, местные целевые программы и программы социально-экономического развития территории муниципальных образований, принимаемые представительными органами местного самоуправления, содержат градостроительные разделы, отражающие методику планирования использования муниципальных земель.

На территории городских и сельских поселений могут устанавливаться территориальные зоны различного типа: жилая, производственная, рекреационная, сельскохозяйственного назначения и др.

Планирование и организация рационального использования земель проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель в муниципальных образованиях.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включают в себя следующие основные виды работ:¹³

- разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;
- природно-сельскохозяйственное районирование земель;
- определение земель, в границах которых гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены земельные участки;
- определение земель, которые могут быть включены в специальные земельные фонды;

¹³ О землеустройстве. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Консультант Плюс - URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/ec1c12d84e3ffaae767f508d34d3a9b67602f632/

- определение земель, отнесенных к категориям и видам, установленным законодательством Российской Федерации.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

Управляя и распоряжаясь муниципальной землей, органы местного самоуправления предоставляют муниципальные земельные участки в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности. Земельные участки из земель, находящихся в муниципальной собственности, могут предоставляться также в аренду.

Земельный кодекс закрепляет соответствующие полномочия органов местного самоуправления в сфере земельных отношений, устанавливая:

а) порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности;

б) особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности;

в) порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для жилищного строительства и т.д.

Земельный кодекс обязывает органы местного самоуправления городских или сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы

населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства. Органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством.

В соответствии с Земельным кодексом предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для указанных целей, устанавливаются: нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (из земель, находящихся в собственности муниципальных образований).¹⁴

Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам осуществляется на основании решения органа местного самоуправления, имеющего право на выделение соответствующих земель (в соответствии с уставом муниципального образования), в пределах своей компетенции и в соответствии с Земельным кодексом.

Земельный кодекс упростил процедуру приватизации земель, в том числе принадлежащих муниципалитету. При желании гражданина или юридического лица приватизировать ранее предоставленный ему земельный участок орган местного самоуправления обязан в двухнедельный срок принять решение о передаче земельного участка в собственность гражданина или юридического лица.

Земельный кодекс определяет порядок предоставления земель муниципальной застройки.

¹⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Сборник законов РФ. – 2021. - № 171. – Ст.39.10.

Во-первых, органы местного самоуправления имеют право отчуждать земельные участки без предварительного согласования с местом размещения объекта. Это происходит только на аукционах (конкурсах, торгах). Предметом торгов может быть земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого участка. Орган местного самоуправления определяет целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, форму проведения торгов (конкурсов, аукционов) и размер обеспечения заявки. Запрещается передача земельных участков без проведения торгов.

Во-вторых, участок может быть предоставлен под строительство при предварительном согласовании места расположения объекта. Орган местного самоуправления обеспечивает определение возможности размещения объекта и информирование населения о возможном или планируемом доступе на участок. Результаты выбора места и предварительное согласование места размещения объекта оформляются актом выбора места. Этот акт является основанием для последующего принятия решения местным самоуправлением о предоставлении участка.

Земельный кодекс определяет также порядок предоставления гражданам земельных участков в собственность (за плату или бесплатно) либо в аренду для целей, не связанных со строительством. (рисунок 1.2)

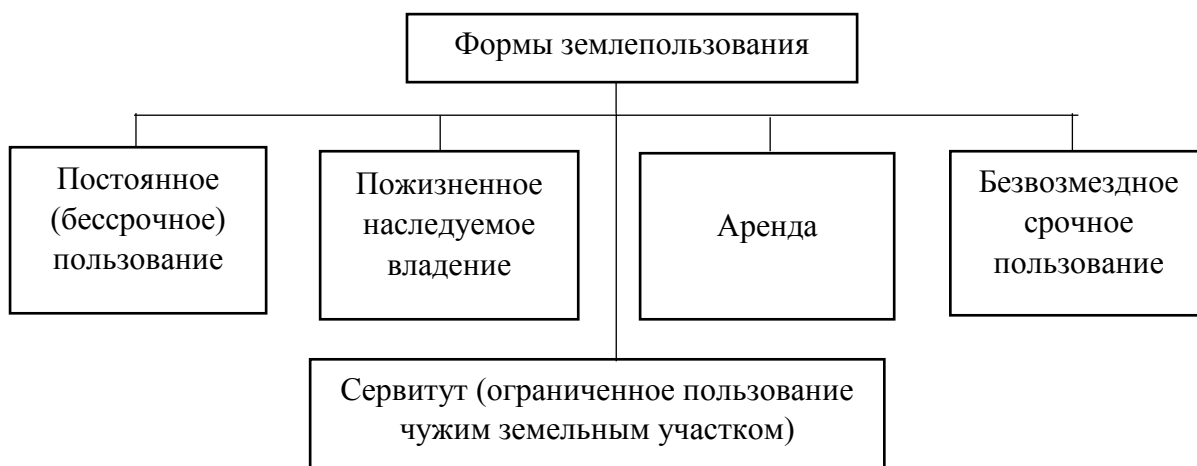


Рисунок 1.2. - Формы землепользования в РФ

Органы местного самоуправления обязаны обеспечивать управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности и (или) управлении общины, исходя из принципов эффективности, справедливости, гласности, гласности и прозрачности процедур предоставления таких участков. Для этого органы местного самоуправления обязаны: а) устанавливать порядок и критерии предоставления таких участков, в том числе порядок рассмотрения заявлений и принятия решений; б) уполномочить специальный орган управлять и распоряжаться землей и иным недвижимым имуществом; с) обеспечить подготовку информации о посылках и своевременную публикацию такой информации.¹⁵

Земельный кодекс разрешает предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование муниципальным учреждениям, органам местного самоуправления и т.д. В то же время земельные участки не могут предоставляться гражданам в постоянное (бессрочное) пользование. Кодекс позволяет гражданам, владеющим земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, приобретать их в собственность. Права на земельные участки удостоверяются документом в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Земельный кодекс предусматривает возможность принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования участка и определяет права органов местного самоуправления как участников данного процесса. Так, орган местного самоуправления после получения соответствующих материалов от исполнительного органа государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля направляет в суд заявление о прекращении права на земельный участок, а по истечении

¹⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Сборник законов РФ. – 2021. - № 171. – Ст.39.10.

десятидневного срока с момента принятия решения суда о прекращении права на земельный участок направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок с приложением акта в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Гражданский и Земельный кодексы определяют условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных, например, с размещением объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Земельное и экологическое законодательство устанавливает различные виды юридической ответственности за правонарушения: дисциплинарную, материальную, административную, уголовную.

Все споры, связанные с отчуждением и приобретением земли, а также иные земельные споры решаются в судебном порядке.

Органы местного самоуправления уполномочены в области землеустройства и земельного кадастра.

Государственный земельный кадастр представляет собой структурированную совокупность документированных сведений о земельных участках и иных объектах недвижимого имущества, тесно связанных с ними, о правовом режиме земель, о кадастровой стоимости, местонахождении, размерах земельных участков и тесно связанных с ними объектов недвижимого имущества. Земельный кадастр также содержит информацию о правообладателях участков.

Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

- государственного, и муниципального управления земельными ресурсами;
- землеустройства;

- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю;
- иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Органы местного самоуправления в соответствии с Конституцией РФ могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями в области осуществления деятельности по ведению Государственного земельного кадастра с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств.

Включение в Государственный земельный кадастр дополнительных сведений, не установленных Российской Федерацией и ее субъектами, является расходным обязательством муниципальных образований.

Функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в сфере ведения кадастров объектов недвижимости, землеустройства, инвентаризации объектов градостроительной деятельности, государственной кадастровой оценки земель и государственного мониторинга земель, а также по государственному земельному контролю осуществляет Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливаются органами местного самоуправления.

Органы местного самоуправления осуществляют контроль за

использованием земель на территории муниципального образования. Задачей контроля является обеспечение соблюдения всеми физическими, должностными и юридическими лицами требований земельного законодательства в целях эффективного использования и охраны земель.¹⁶

Органы местного самоуправления взаимодействуют в этой сфере как с государственными, так и с общественными структурами, осуществляющими земельный контроль. В тесном сотрудничестве с последними они:

- принимать меры по устранению нарушений земельного законодательства;
- информировать население о состоянии земельного фонда, эффективности его использования и принимаемых мерах по охране земель;
- не допускать самовольного занятия земельных участков;
- контролировать соблюдение установленного режима использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением;
- обеспечить выполнение экологических требований при отводе земель под все виды хозяйственной деятельности; соблюдение экологических норм при размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации предприятий и других объектов.

Органы местного самоуправления решают некоторые вопросы, связанные с использованием и охраной других природных ресурсов.

Закон Российской Федерации «О недрах» устанавливает следующие полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования отношений недропользования:

- 1) участие в решении вопросов, связанных с соблюдением социально-экономических и экологических интересов населения территории при предоставлении недр в пользование и предоставлении земельных участков;
- 2) развитие минерально-сырьевой базы местных промышленных предприятий;
- 3) выдача в установленном порядке разрешений на разработку

¹⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Сборник законов РФ. – 2021. - № 171. – Ст.39.10.

общераспространенных полезных ископаемых, а также на строительство подземных сооружений местного значения;

4) приостановление работ, связанных с использованием недр на земельном участке, в случае нарушения положений ст. 18 настоящего Закона.

5) контроль за использованием и охраной недр при добыче общераспространенных полезных ископаемых, а также при строительстве подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых. Регулярные платежи за пользование подвалом взимаются денежными средствами и зачисляются в местные бюджеты в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.¹⁷

В соответствии с Водным и Лесным кодексами муниципальные образования являются участниками водных и лесных отношений. От имени городских, сельских поселений и других муниципальных образований в указанных отношениях участвуют органы местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В собственности муниципальных образований могут находиться обособленные водные объекты, которые являются водными объектами общего пользования, если в водоохранных, экологических или иных интересах законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное. Содержание права собственности на водные объекты определяется гражданским законодательством и Водным кодексом.

Органы местного самоуправления наделены всеми полномочиями в отношении водных объектов, находящихся в муниципальной собственности. В соответствии с Водным кодексом органы местного самоуправления устанавливают места, где запрещены забор воды для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, плавание на маломерных плавательных средствах, водопой скота, а также определяют иные условия общего водопользования на водных объектах, расположенных на

¹⁷ О недрах. Закон РФ от 21.02.1992 №2395-1 (ред. от 11.06.2021) // Консультант Плюс - [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru>

территориях городских, сельских поселений и других муниципальных образований.

Общее водопользование на обособленных водных объектах, находящихся в муниципальной собственности, допускается на условиях, установленных соответствующими органами местного самоуправления по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда. Орган местного самоуправления обязан объявить в установленном порядке об условиях общего водопользования или о его запрещении на водном объекте, находящемся в муниципальной собственности.¹⁸

Все леса согласно Лесному кодексу, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях городских и сельских поселений, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (лесные земли и нелесные земли), образуют лесной фонд. Границы лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий. Лесной фонд и расположенные на землях обороны леса находятся в федеральной собственности. Формы собственности на леса, расположенные на землях городских поселений, устанавливаются федеральным законом.

Права пользования граждан и юридических лиц участками лесного фонда и права пользования участками не входящих в лесной фонд лесов могут быть ограничены в пользу иных заинтересованных лиц на основании договоров, актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, а также судебных решений (частный лесной сервитут).

К полномочиям местного самоуправления в области использования земель и других природных ресурсов относятся:

- а) правовое регулирование (в пределах своей компетенции) общественных отношений, связанных с землепользованием;
- б) территориальное планирование;

¹⁸ Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Консультант Плюс - URL: <http://www.consultant.ru>

в) обучение в органах местного самоуправления субъектов (структурных подразделений) по управлению и распоряжению землями, находящимися в муниципальной собственности;

г) владение, пользование и распоряжение землей, находящейся в собственности муниципалитета;

д) землеустройство;

е) решение вопросов, связанных с определением платы за землю;

ж) осуществление контроля за муниципальной территорией.

Конституция Российской Федерации, признавая и защищая как муниципальную, так и иные формы собственности, устанавливает положение о том, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в муниципальной собственности.

Таким образом, можно сделать вывод, что формы и методы управления земельными отношениями на муниципальном уровне отражены в компетенциях (полномочиях) местных органов власти, которыми они наделены в области регулирования земельных отношений.

2. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ (НА ПРИМЕРЕ КОМИТЕТА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РУБЦОВСКА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ)

2.1 Общая характеристика комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом

Комитет Администрации города Рубцовска по управлению имуществом находится по адресу: 658200, Алтайский край, г. Рубцовск, пер. Бульварный, 25.

Комитет Администрации города Рубцовска по управлению имуществом создан для решения вопросов местного значения в области муниципального имущества и землеустройства.

В своей деятельности Комитет руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Алтайского края, Уставом муниципального образования города Рубцовска Алтайского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Рубцовска Алтайского края, положением о комитете.

Комитет является функциональным органом Администрации города Рубцовска Алтайского края без права юридического лица, имеет печать, штампы и бланки со своим наименованием.

Комитет подотчетен Главе города Рубцовска, первому заместителю Главы Администрации города Рубцовска – председателю комитета по финансам, налоговой и кредитной политике, курирующему Комитет, и несет ответственность за выполнение возложенных на него задач.

Комитет является координатором отраслевых (функциональных) органов Администрации города, муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений по вопросам использования и сохранности

муниципального имущества.

Решения Комитета, принятые в пределах его компетенции, во исполнение нормативных правовых актов по вопросам управления и распоряжения муниципальным имуществом города Рубцовска, прогнозного плана приватизации муниципального имущества города Рубцовска, являются обязательными для всех отраслевых (функциональных) органов Администрации города Рубцовска, муниципальных унитарных предприятий, учреждений и организаций, а также для представителей города Рубцовска в акционерных обществах, акции которых находятся в муниципальной собственности города Рубцовска.

Основные задачи Комитета:

1. Организация единой системы учета и управления муниципальным имуществом на базе Реестра объектов муниципальной собственности города Рубцовска.

2. Управление и распоряжение муниципальным имуществом, муниципальными земельными участками и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (далее - земельные участки), предоставление права на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, предоставление права на размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности.

3. Реализация на основе законодательства Российской Федерации, Алтайского края и правовых актов органов местного самоуправления города Рубцовска единой политики в области приватизации муниципального имущества.

4. Обеспечение поступления в бюджет города Рубцовска денежных

средств от использования муниципального имущества, земельных участков, части прибыли муниципальных унитарных предприятий, установки и эксплуатации рекламных конструкций, размещения нестационарных торговых объектов, средств от возмещения коммунальных услуг.

5. Осуществление межотраслевой координации управления и распоряжения муниципальным имуществом в целях повышения эффективности его использования для реализации социально-экономических программ развития города Рубцовска.

6. Определение стратегии развития муниципального сектора экономики на основе анализа эффективности деятельности муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений.

7. Контроль за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления, а также составляющего казну муниципального образования город Рубцовск Алтайского края (далее - казна города Рубцовска).

8. Предотвращение коррупционных проявлений и других злоупотреблений в деятельности Комитета.

В целях выполнения возложенных на него задач Комитет осуществляет следующие функции:

1. Разрабатывает с учетом требований федерального, краевого законодательства, правовых актов органов местного самоуправления проекты правовых актов по вопросам распоряжения и управления муниципальным имуществом и земельными участками.

2. Готовит прогноз поступления средств от приватизации, управления и распоряжения муниципальным имуществом, земельными участками, рекламными конструкциями, нестационарными торговыми объектами, принимает необходимые меры для обеспечения

своевременного и в полном объеме поступления средств.

3. Разрабатывает в соответствии с действующим законодательством проект прогнозного плана приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год, изменения и дополнения к нему, готовит проекты решений Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год, о внесении изменений и дополнений в прогнозный план приватизации, об утверждении условий приватизации в отношении внесенных в прогнозный план приватизации объектов.

4. Осуществляет приватизацию муниципального имущества города Рубцовска.

5. От имени Администрации города осуществляет функции продавца при приватизации муниципального имущества, при продаже права аренды муниципального имущества, права аренды земельных участков, права на заключение договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, права на заключение договоров на размещение и эксплуатацию нестационарных торговых объектов. Является организатором торгов.

6. Осуществляет подготовительный этап по определению поставщика услуг по проведению оценки рыночной стоимости (формирует заявку на определение поставщиков услуг) муниципального имущества, имущества при приобретении в муниципальную собственность, рыночной стоимости передаваемых прав в установленном порядке.

7. Участвует в работе по разграничению федеральной собственности, государственной собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности на имущество и земельные участки и обеспечивает проведение в этих целях необходимых мероприятий в пределах своей компетенции.

8. Обеспечивает проведение организационных мероприятий по

приему объектов, в муниципальную собственность в соответствии с вопросами местного значения городского округа.

9. Ведет в установленном порядке учет муниципального имущества, Реестр объектов муниципальной собственности города Рубцовска.

10. Проводит инвентаризацию имущества муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений.

11. Осуществляет приобретение имущества в муниципальную собственность в пределах своих функции.

12. Готовит проекты решений Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края и постановлений Администрации города по созданию, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий и муниципальных учреждений.

13. Согласовывает учредительные документы муниципальных предприятий, муниципальных учреждений, вносимые в учредительные документы изменения, дополнения и согласовывает срочные трудовые договоры с руководителями муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений.

14. Осуществляет передачу муниципального имущества в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальным унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям, осуществляет подготовку документов по передаче муниципального имущества и земельных участков в безвозмездное пользование в соответствии с действующим законодательством.

15. Участвует в проведении проверок финансово-хозяйственной деятельности муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений по заданию Главы города Рубцовска.

16. Ежеквартально и ежегодно проводит анализ финансово-хозяйственной деятельности муниципальных унитарных предприятий.

17. Контролирует поступление отчислений от прибыли муниципальных унитарных предприятий в бюджет города Рубцовска,

использование муниципального имущества на праве хозяйственного ведения.

18. От имени Администрации города осуществляет функции арендодателя муниципального имущества и земельных участков, числящегося в составе казны города Рубцовска, земельных участков собственность на которые не разграничена, заключает договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкции, на размещение нестационарных торговых объектов.

19. В рамках своей компетенции осуществляет функции администратора доходов бюджета муниципального образования город Рубцовск Алтайского края в соответствии с решением о бюджете на очередной финансовый год.

20. Осуществляет досудебную работу с должниками в претензионной форме по договорам аренды имущества, земельных участков, договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договорам на размещение нестационарных торговых объектов.

Комитет возглавляет председатель. Председатель Комитета назначается и освобождается от должности Главой города Рубцовска в соответствии с законодательством о муниципальной службе и трудовым законодательством. Положение о Комитете утверждается постановлением Администрации города Рубцовска.

Председатель Комитета:

- осуществляет руководство Комитетом на основе единоначалия;
- действует по доверенности, выданной Главой города Рубцовска;
- в пределах своей компетенции издает распоряжение об утверждении персонального состава комиссии по приватизации конкретного объекта, включенного в прогнозный план приватизации муниципальной собственности (из числа членов постоянно действующей

комиссии, созданной Главой города Рубцовска);

- издает в пределах своей компетенции приказы, обязательные для исполнения работниками Комитета;
- осуществляет контроль за деятельностью работников Комитета, согласовывает их должностные инструкции;
- распоряжается в соответствии с действующим законодательством имуществом и средствами, закрепленными за Комитетом;
- обеспечивает соблюдение финансовой, трудовой и учетной дисциплины;
- выполняет иные обязанности в соответствии с должностной инструкцией.

В отсутствие председателя комитета, его обязанности исполняет заместитель председателя комитета.

Комитет по управлению имуществом включает в себя:

1. Отдел земельных отношений;
2. Отдел имущественных отношений и аренды;
3. Сектор муниципального земельного контроля;
4. Сектор по учету имущества.

Количество сотрудников комитета на 01.01.2022 г. составляет – 30 человек. Из них 1 – председатель комитета, 14 – главных специалистов, 8 – ведущих специалистов.

Главный и ведущий специалист Комитета по управлению имуществом Администрации города Рубцовска подготавливает проекты договоров и иных документов на предоставление в аренду физическим и юридическим лицам земельных участков, принадлежащих муниципальному образованию города Рубцовска или на которые не ограничена государственная собственность. Контролирует поступление арендных платежей за пользование земельными участками физическими и юридическими лицами. Ведет иски и судебные разбирательства по взысканию долгов с физических и юридических лиц в

связи с арендой земельных участков. Ведет реестр договоров аренды земли, заключенных с физическими и юридическими лицами. В соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет работу, связанную с комплектованием, хранением, учетом и использованием архивных документов, созданных в ходе деятельности Комиссии по земельным ресурсам, территориальному управлению и градостроительству Администрации Рубцовска в установленной сфере деятельности. Участвует в заседаниях комиссий Администрации г. Рубцовска. Осуществляет анализ ранее принятых муниципальных правовых актов муниципального образования г. Рубцовска в установленной сфере деятельности и вносит предложения по их совершенствованию.

В результате анализа действующего российского законодательства можно прийти к выводу, что органы местного самоуправления могут участвовать в земельных отношениях в двух качествах: как регуляторы земельных отношений в отношении земель, находящихся под их юрисдикцией на их территории (в этих случаях их акты имеют властный, административный характер), и как собственники земель, находящихся в их владении, пользовании и распоряжении (в этом случае они действуют на равных началах с иными участниками земельных отношений – физическими и юридическими лицами).

В последнем случае на органы местного самоуправления как собственника земельных участков налагаются обязанности по организации рационального использования и охраны земель.

Анализ функций и полномочий комитета показал, что проблема федерального законодательства заключается в том, что вопрос регулирования вновь переданных полномочий органам местного самоуправления остается открытым.

Таким образом, комитет по управлению имуществом направляет свою деятельность на контроль за полнотой, своевременностью поступления арендных платежей, повышение эффективности

использования арендуемых земельных участков, передачу земельных участков в собственность граждан и юридических лиц, проведение работ по разграничению государственной собственности на землю, формирование документов для подготовки решений связанных с изъятием, предоставлением, продажей земельных участков на территории муниципального образования города Рубцовска Алтайского края, осуществления муниципального контроля.

2.2. Анализ деятельности комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом в сфере управления земельными отношениями

Сфера регулирования земельных отношений является одной из основных задач в деятельности Комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом.¹⁹

Доходы от аренды земельных участков, находящихся в границах города Рубцовска, государственная собственность на которые не разграничена, и от аренды земельных участков муниципальной собственности подлежат зачислению по нормативу 100 % в бюджет города Рубцовска.

По состоянию на 01.01.2022 общая площадь земель, переданных в аренду, составляет 1 117,27 га, из них переданных в 2021 году – 23,76 га.

Количество действующих договоров аренды земельных участков по состоянию на 01.01.2022 представлено в таблице 2.1 и составляет 2 818.

¹⁹ Комитет по управлению имуществом Администрации города Рубцовск Алтайского края - [Электронный ресурс]: Официальный сайт Администрации муниципального образования г. Рубцовск Алтайского края <http://rubtsovsk.org>

Таблица 2.1. - Динамика заключения договоров от использования земельных участков в границах городской черты по годам

Показатели	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Темп прироста, %		
				2020/ 2019	2021/ 2020	2021 / 2019
Договоры аренды	637	418	414	-34,38	-0,96	-35,01
Договоры безвозмездной передачи земельных участков	3	2	2	-33,33	0	-33,33
Договоры купли-продажи земельных участков	3	7	7	+133,33	0	+133,33
Всего договоров	692	478	469	-30,93	-1,88	-32,23

Из данных таблицы 2.1 понятно, что наибольшая динамика среди заключенных договоров являются договора купли-продажи земельных участков. Рост заключенных договоров купли-продажи земельных участков в 2021 г. по отношению к 2019 г. составил 133,33 %. Рост заключенных договоров купли-продажи земельных участков в 2020 г. по отношению к 2019 г. составил 133,33 %.

За 2021 год по обращениям физических лиц, юридических лиц и по итогам торгов на право аренды земельных участков заключено 115 договоров аренды земельных участков и 299 дополнительных соглашений к договорам аренды, а также 7 договоров купли - продажи земельных участков и 2 договора безвозмездного пользования. Кроме того, заключено 46 соглашений об образовании земельного участка путем перераспределения.

План по аренде земельных участков на 2021 год был установлен в размере 20582,0 тыс. руб., в бюджет города Рубцовска поступило 21700,9 тыс. руб. (105,4 %). От сдачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при плане 18521,0 тыс. руб. фактически поступило в бюджет города 18790,6 тыс. руб. (101,5 %), по муниципальным землям – при плане 2061,0 тыс. руб. поступило 2 910,3 тыс. руб. (141,2 %).

Таблица 2.2. - Динамика поступлений арендной платы за земельные участки по годам

Показатели	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Темп прироста, %		
				2020/ 2019	2021/ 2020	2021 / 2019
Аренда земельных участков, собственность на которые не разграничена	17721,4	17956,1	18790,6	1,32	4,65	6,03
Аренда земельных участков муниципальной собственности	2229,7	2216,6	2910,3	-0,59	31,3	30,52
Всего (государственная собственность + муниципальная собственность)	19951,1	20172,7	21700,9	1,11	8,77	7,58

Из данных таблицы 2.2. можно сделать вывод, что арендная плата от земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности выросла. Так в 2020 г. по отношению к 2019 г. выросла на 1,11%.

На это повлиял тот факт, что за анализируемый период произошло увеличение вновь заключенных договоров аренды земельных участков, собственность которых не разграничена.

Продажа земельных участков осуществляется по заявлениям собственников объектов недвижимости, расположенных на этих земельных участках, а также на аукционах при продаже муниципального имущества.

В 2021 году на основании решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, решений судов различных инстанций снижена кадастровая стоимость у 53 земельных участков, в результате этого сумма недополученной арендной платы составила 7 534,4 тыс. руб.

За 2021 год продано 6 земельных участков, собственность на которые не разграничена, на сумму 545,48 руб., 1 земельный участок, находящийся в муниципальной собственности на сумму 18,19 руб. Заключено 46 соглашений об образовании земельного участка путем перераспределения на сумму 346,82.

Таблица 2.3. - Динамика поступлений доходов от продажи земельных участков, тыс.руб.

Показатели	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Темп прироста, %		
				2020/ 2019	2021/ 2020	2021 / 2019
Доходы от продажи земельных участков, собственность на которые не разграничена	1084,2	721,2	513,3	-33,48	-28,83	-52,66
Доходы от продажи земельных участков муниципальной собственности	96,8	1139,7	1156,3	1077,38	1,46	1094,52
Доходы от поступления платы за увеличение площади земельных участков в результате перераспределения	270,8	676,7	346,8	149,89	-48,75	28,06
Итого поступило в бюджет города Рубцовска	1451,8	2537,6	2016,4	74,79	-20,54	38,89

Из данных таблицы 2.3 следует, что доход от продажи земельных участков за период 2019 – 2021 гг., находящихся в муниципальной собственности в общем имеет положительную динамику.

Динамика доходов от поступления платы за увеличение площади земельных участков в результате перераспределения в 2020 г. имеет положительную динамику, рост составил – 149,89%.

За 2021 год комитетом Администрации города Рубцовска по управлению имуществом подготовлено 360 проектов постановлений Администрации города Рубцовска по вопросам оформления земельных участков в собственность, аренду, безвозмездное и постоянное бессрочное пользование, 234 – об утверждении схем земельных участков, 214 – о смене вида разрешенного использования земельных участков.

Таблица 2.4. - Динамика подготовки проектов постановлений

Период	2019	2020	2021	Темп прироста, %		
				2020/ 2019	2021/ 2020	2021/ 2019
Количество постановлений по оформлению земельных участков	713	495	808	-30,57	+65,23	+13,32

Из данных таблицы 2.4 следует, что подготовка проектов постановлений по оформлению земельных участков за 2020 и 2021 гг. в общем имеет положительную динамику. Динамика подготовки проектов постановлений по оформлению земельных участков в 2021 г. по отношению к 2020 г. имеет наибольшую динамику, рост составил – 65,23%.

Комитетом Администрации города Рубцовска по управлению имуществом ведется работа по выявлению правообладателей недвижимого имущества, в том числе земельных участков, расположенного на территории города Рубцовска, с целью регистрации прав на имущество, для увеличения налоговых и неналоговых поступлений в муниципальный бюджет. За 2021 год с этой целью подготовлено и направлено 350 писем гражданам о необходимости оформления имущества.

Комитетом Администрации города Рубцовска по управлению имуществом в постоянном режиме ведется работа по сокращению задолженности по арендной плате за аренду земельных участков.

Общая задолженность на 01.01.2021 составляет 76 341,83 тыс. руб., в том числе:

- 44 833,51 тыс. руб. - задолженность юридических лиц, находящихся в стадии банкротства (ООО «ИДК», МУП «Рубцовские тепловые сети», ООО «Завод гусеничных машин» и др.);

- 31 508,32 тыс. руб. - задолженность прочих арендаторов.

За 2020 год арендаторам земельных участков, имеющим задолженность по арендной плате, направлено 1028 претензий. В суд направлено 318 исковых заявлений и заявлений о вынесении судебных приказов на сумму 20 925,5 тыс. руб. о взыскании задолженности по арендной плате и неосновательного обогащения за пользование земельными участками. Систематически ведется контроль за исполнением решений суда по взысканию задолженности.

В результате претензионной и исковой работы в 2020 году в бюджет города Рубцовска поступило 2 180,3 тыс. руб. Из них: в результате претензионной работы – 466,0 тыс. руб.; в результате исковой работы – 1 714,3 тыс. руб.

Таблица 2.5. - Динамика претензионной и исковой работы

Период	2019	2020	2021	Темп прироста		
				2020/ 2019	2021/ 2020	2021/ 2019
Количество претензий	1360	1028	1081	-24,41	5,16	-20,52
В результате претензионной работы поступило, тыс. руб.	2 020,3	466,0	266,7	76,93	-42,77	-86,8
В результате исковой работы поступило, тыс. руб.	2 224,3	1714,3	2512,5	-22,93	46,56	12,96
Всего поступило в бюджет города Рубцовска, тыс.руб.	4 244,6	2180,3	2779,2	-48,63	27,47	-34,52

Из данных в таблице 2.5 можно сделать вывод, о том, что на протяжении анализируемого периода количество предъявленных претензий к 2020 году уменьшилось, темп прироста в 2020 году по отношению к 2019 составил 24,41%. К 2021 году количество претензий увеличилось, темп прироста к 2021 году составил 5,16%.

Поступлений в бюджет города с уменьшением претензий и исков к 2020 году стало меньше, темп прироста составил 48,63%. В 2021 году поступлений было побольше, темп прироста составил 27,47%.

В результате работы комиссии по увеличению доходов бюджета города Рубцовска арендаторами земельных участков была оплачена задолженность в сумме 1 058,0 тыс. руб.

Таким образом, на основе анализа деятельности комитета Администрации города Рубцовска по управлению имуществом, можно сделать вывод, что снижена кадастровая стоимость у 6 земельных участков; произошло увеличение вновь заключенных договоров аренды земельных участков, собственность которых не разграничена; комитетом ведется работа по выявлению правообладателей недвижимого имущества, с целью

регистрации прав на имущество, для увеличения налоговых и неналоговых поступлений в муниципальный бюджет; а также работа по сокращению задолженности по арендной плате за аренду земельных участков.

2.3. Основные проблемы управления земельными отношениями в комитете Администрации города Рубцовска по управлению имуществом

Ресурсы земли и живущие на них люди определяют ответственность и процветание каждой страны. Чем более развита инфраструктура и чем выше эффективность землепользования, профессиональная подготовка и культурный уровень населения, тем более устойчиво и прогрессивно развивается экономика страны.

Одной из проблем в сфере земельных отношений является проблема оборота земли.

В настоящее время продажа земли является важным базовым элементом функционирования всей экономики государства. Земельный оборот представляет собой особо сложную экономическую структуру народного хозяйства. Для его эффективной организации и функционирования необходимы научно обоснованные, практически мотивированные и юридически оформленные решения.

Основной проблемой землеустройства города Рубцовска является обеспечение полноты поступления в бюджет земельных налогов и ренты от землевладельцев и землепользователей. Недостатком деятельности органов местного самоуправления в Рубцовске является то, что исчислять налог на имущество приходится не органам местного самоуправления, а самим юридическим лицам - собственникам земельных участков.

То есть одним из направлений деятельности органов местного самоуправления г. Рубцовска должна стать разработка мероприятий, направленных на выявление и взыскание недоимки с юридических лиц - землевладельцев.

К числу следующих проблем в области земельных отношений следует отнести проблему, связанную с планированием использованием земель муниципального образования и муниципальный контроль за использованием и охраной земель.

Так, согласно Федеральному закону «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», а также Налоговому кодексу Российской Федерации основу местных бюджетов составляют земельный налог и налог на имущество граждан.

Следовательно, увеличение налоговой базы напрямую повлияет на уровень жизни в муниципальном образовании город Рубцовск, способность решать на муниципальном уровне задачи, стоящие перед органами власти, в том числе в рамках реализации приоритетных национальных проектов в области образования и медицины, обеспечения граждан доступным и комфортным жильем, развития агропромышленного комплекса.

Однако налоговые поступления несоизмеримы с объемом средств, которые бюджет города Рубцовска может получить от продажи земельных участков или от аренды.

Для муниципалитета Рубцовска проблема финансовых поступлений особенно актуальна: город дотационный, но при этом обладает внушительным земельным фондом, который на данный момент большей частью не используется и не приносит дохода.

Кроме того, в городе Рубцовске идет процесс неэффективного использования городских земель, отсутствует оптимальное функциональное зонирование и устойчивое развитие всех муниципальных территорий, а также нестабильное и предсказуемое пополнение бюджета Рубцовска за счет бесплатного использования местности.

Так же проблемой в области земельных отношений является формирование экономических механизмов управления земельными ресурсами, в том числе обеспечения принципа платности за пользование земельными участками, и как результат вовлечение земельных участков в

хозяйственный оборот. Повышение уровня собираемости неналоговых поступлений, необходимость повышения эффективности использования земельных ресурсов г. Рубцовска, путем вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот также относятся к проблемным вопросам.

Кроме этого в городе Рубцовске достаточно земель, не используемых собственниками в силу различных причин. Самыми распространенными являются:

- простой земель сельскохозяйственного назначения, а 5 лет простоя для земель сельскохозяйственного назначения – это довольно приличный срок для того, чтобы начало снижаться их «качество». Есть так называемая угроза «невозврата», то есть фиксация состояния, когда вернуть этим землям именно сельскохозяйственное назначение станет накладным и экономически невыгодным процессом.

- кроме этого не ведется строительство на землях, выделенных для строительства жилья.

Основная проблема, связанная с землей, находящейся в частной собственности, заключается в том, что большая ее часть является условной землей, не выделенной на земельный участок и не зарегистрированной в государственном кадастре. Необходимость их регистрации и участия в гражданских и налоговых движениях очевидна: это и рационализация земельных отношений, разрешение споров о наложении земель друг на друга и т. п., и основной источник местных бюджетов.

Однако решить эту проблему просто за счет поощрения граждан за счет во многом номинального упрощения процедуры оформления прав на землю («Дачная амнистия» — условное название Федерального закона РФ от 30 июня 2006 г. прав на определенное недвижимое имущество", вступивший в силу с 1 сентября 2006 г., продленный до 1 марта 2031 г.) невозможно. Препятствием в получении прав на землю для граждан является не столько нежелание из-за сложности процедуры, сколько невозможность в силу объективных причин: в большинстве муниципальных образований до сих пор

отсутствует порядок разграничения земельных участков в натуре, определения категорий и разрешенного использования. Для многих участков они не определены или определены неправильно: например, садоводство или огородничество обозначено в качестве разрешенного использования для земель населенных пунктов.

В связи с ограниченным финансированием на проведение технической инвентаризации отсутствует полный реестровый учет как по видам учитываемого имущества, так и по объектам в составе этих групп (объекты внешнего благоустройства, самих дорог, кабельных электросетей, линий наружного освещения и т.д.).

Следующей немаловажной проблемой в области земельных отношений является самовольное занятие земельного участка.

Самовольное занятие земельных участков, как правило, выражается в увеличении площади участка собственником, противоправно установив ограждения дальше фактических границ, размещении строений или организации складирования за границами своего земельного участка, самовольная установка металлических гаражей, строительство частных домов построены без соответствующих документов.

Однако земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью. Согласно действующему законодательству Российской Федерации, предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления.

В таких случаях в действиях гражданина будут усматриваться признаки самовольного занятия земельного участка.

Надзор за соблюдением требований земельного законодательства, в том числе о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской

Федерации прав на указанный земельный участок, осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, и ее территориальные органы.

Кроме того, полномочиями по осуществлению контроля за соблюдением требований земельного законодательства при использовании земельных участков также наделены органы местного самоуправления, осуществляющие муниципальный земельный контроль.

В соответствии с КоАП РФ только должностные лица Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии вправе рассматривать административные дела по фактам самовольного занятия земельных участков.

На основании изложенного материала можно сделать вывод, что в течение анализируемого периода комитет по управлению имуществом администрации Рубцовска выполнял все возложенные на него функции в полном объеме. Исходя из количества сдаваемых в аренду земельных участков, можно сделать вывод, что в муниципальном образовании город Рубцовск имеется большое количество незастроенных земельных участков, кроме того, имеются участки с высоким инвестиционным потенциалом.

Наблюдается рост неплатежеспособности собственников и арендаторов земельных участков, что выливается в увеличение судебно-претензионной работы. Основная проблема, связанная с земельными участками, находящимися в частной собственности, заключается в том, что большая их часть представляет собой условные земельные участки, не выделенные на земельном участке и не зарегистрированные в государственном земельном кадастре.

Основной проблемой землеустройства города Рубцовска является обеспечение полноты поступления в бюджет земельных налогов и ренты от землевладельцев и землепользователей. Отсутствие эффективного планирования землепользования в муниципальном образовании Рубцовска и муниципального контроля за использованием и охраной земель.

Так же проблемой в области управления земельными ресурсами является формирование экономических механизмов управления земельными ресурсами, в том числе обеспечения принципа платности за пользование земельными участками, и как результат вовлечение земельных участков в хозяйственный оборот.

Еще одна проблема, связана с землей, находящейся в частной собственности, заключается в том, что чаще всего это условные земли, не выделенные на земельный участок и не зарегистрированные в государственном кадастре.

3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ КОМИТЕТОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РУБЦОВСКА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ

Для решения проблемы с землями, находящимися в частной собственности, которые не выделены на местности и не поставлены на государственный кадастровый учет, необходимо создать налогооблагаемую базу, для этого необходимо вовлечь ранее предоставленные и не оформленные земельные участки граждан в налоговый и гражданский оборот, т.е. уточнить их границы и площади, поставить участки на государственный кадастровый учет и зарегистрировать права на них в межмуниципальном Рубцовском отделе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

Для этого специалистам комитета по управлению имуществом необходимо чаще осуществлять внеплановые проверки муниципального земельного контроля. Данный контроль будет направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства, в отношении собственников земельных участков, которые не оформили ранее предоставленные им земельные участки на территории муниципального образования город Рубцовск.

Что касается участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, то в целях увеличения налогооблагаемой базы земельного налога органы местного самоуправления должны как можно скорее предоставить потенциальным инвесторам земельные участки.

Для решения проблем эффективного планирования и использования земель муниципального образования г. Рубцовск необходимо совершенствовать информационную базу земельно-имущественного комплекса в г. Рубцовске.

Совершенствование информационной базы о земельно-имущественном комплексе г. Рубцовск для целей принятия управленческих решений, в свою

очередь, следует развивать в направлении слияния информационных данных градостроительного и земельного кадастров.

Сведения государственного земельного кадастра, служащие основой для принятия управленческих решений должны быть дополнены показателями, учитывающими социальные, экономические, экологические и другие особенности.

Направлением решения проблем эффективного планирования и использования земель муниципального образования Рубцовск должно стать стимулирование рационального землепользования и повышение эффективности землепользования в рамках развития неосвоенных территорий за счет снижения стоимости земельных участков, а также увеличения налоговых поступлений в бюджет за счет престижных земельных участков.

Для решения проблемы неэффективного использования земельного фонда, который в настоящее время не используется в основной массе и не приносит дохода, необходимо провести инвентаризацию земельного фонда как источника финансовых доходов.

Для улучшения процесса эффективного использования городских земель в Рубцовске и оптимального функционального зонирования, а также стабильного и предсказуемого пополнения бюджета Рубцовска за счет использования свободных земель требуется, наряду с другими, решить следующие задачи:

- упорядочение процесса выкупа земельных участков;
- проведение мероприятий по разграничению прав собственников на землю, создание схем расположения земельных участков и межевание земельных участков, занятых объектами муниципальной собственности г. Рубцовска;
- в рамках проведения инвентаризации земель создание схем расположения земельных участков и межевание земельных участков вновь присоединенных территорий;

- совершенствование автоматизации процессов управления земельными ресурсами.

Разработка и внедрение указанных мероприятий направлены на реализацию эффективного исполнения полномочий в сфере земельных отношений, эффективное управление земельными ресурсами, на обеспечение стабильности неналоговых поступлений в бюджет г. Рубцовска.

Для повышения уровня собираемости неналоговых поступлений путем вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот, а также в целях активизации участия населения в благоустройстве территории, ускорения проведения жилищно-коммунальной реформы, расширения налогооблагаемой базы по земельному налогу органам местного самоуправления необходимо продолжить работу, направленную на формирование земельных участков под многоквартирными домами.

Данные мероприятия позволят вовлечь в хозяйственный оборот новые земельные участки, занятые многоквартирными домами, создать предпосылки для увеличения доходной части бюджета города за счет поступления земельного налога, а также повысить эффективность расходования бюджетных средств, качество управления муниципальной собственностью, что будет способствовать более эффективному и ответственному планированию ассигнований бюджета города, сохранению ресурсов для взвешенного принятия новых расходных обязательств.

Кроме того, можно предложить меры, направленные на повышение эффективности управления муниципальными фондами, которые должны осуществляться системно, в несколько этапов.

На первом этапе должны быть проведены масштабные и ресурсоемкие мероприятия по изучению, систематизации и оценке земельных ресурсов в городе Рубцовске. Указанный этап повышения эффективности муниципального управления предусматривает выполнение работ по созданию (обновлению) планировочно-картографической основы муниципального образования Рубцовск с систематизацией, инвентаризацией

и оцифровкой материалов исследований. Полученные материалы на следующем этапе станут основой для создания муниципальной системы информационной поддержки как важнейшего компонента муниципальной системы управления земельными ресурсами.

Кроме того, на данном этапе запланирована работа по корректировке генерального плана развития муниципалитета Рубцовска и планов детальной планировки жилых массивов, что позволит муниципалитету принять правила застройки и землепользования и схему территориального зонирования города.

На основании актуализации градостроительной документации города Рубцовска комитету по управлению имуществом необходимо изменить городскую черту населенного пункта и изъять земельные участки для муниципальных нужд путем выкупа. Все это позволит ликвидировать существующий дефицит земель под застройку и вовлечь в хозяйственный оборот новые земли в городе.

Экономическая оценка (кадастровая, рыночная) земель Рубцовского муниципального образования также является необходимой мерой первого этапа реализации концепции. Проведенная оценка послужит основой для формирования базовой системы установления налога на имущество и земельного дохода на территории муниципалитета.

Второй этап реализации деятельности заключается в продолжении деятельности в проектно-исследовательском направлении. Кроме того, с учетом большого количества исследований, проведенных на первом этапе, планируется работа по анализу, систематизации и разработке методик и программ, в том числе базовой методики определения земельной ренты, правил землепользования и застройки, разработка программы совершенствования муниципального контроля за использованием и охраной земель, системы информационного обеспечения управления земельными ресурсами, проведение разграничения государственной собственности на землю.

На третьем этапе реализации концепции в сфере муниципального землеустройства планируется внедрение большей части программ, разработанных в предыдущие периоды. Следует отметить, что данные мероприятия должны проводиться комплексно и системно для всех компонентов системы управления. Это позволит муниципалитету получить максимальную отдачу от реализации концепции.

На данном этапе реализации мероприятий планируется завершить оформление права муниципального образования на земельный участок в г. Рубцовске. Оформление собственных муниципальных земель, несомненно, повлияет на степень эффективности управления как всей системой в целом, так и каждой ее частью.

Реализация предложенных мероприятий позволит значительно повысить эффективность использования земель в городе, создать условия для увеличения производственного и инвестиционного потенциала и устойчивого развития города Рубцовска.

Для решения проблемы самовольного занятия земельных участков необходимо составить полный перечень «самовольных занятий земельных участков» на территории Рубцовского муниципального образования, а также установить контакт с физическими и юридическими лицами, чтобы они заинтересованы в регистрации прав на свои постройки, а затем и на землю.

Решение этой проблемы путем узаконивания земельных участков под самовольной застройкой позволит решить одновременно несколько задач, стоящих перед администрацией Рубцовска, таких как:

- увеличение доходов муниципального бюджета за счет продажи земель, занятых жилой застройкой;
- поступление налога в Рубцовский бюджет за пользование земельными участками;
- сокращение количества незарегистрированных (неразграниченных) земельных участков.

Еще одним вариантом повышения эффективности управления

земельными отношениями в Рубцовске и одновременной рекультивации нарушенных и поврежденных земель является реализация государственно-частного партнерства.

Суть этого направления заключается в предоставлении этих земель на более выгодных условиях. А именно, предлагается передать эти земельные участки в аренду арендаторам на следующих условиях.

Со стороны Администрации г. Рубцовска: минимальный срок предоставления данного земельного объекта - 20 лет; предоставление данного земельного объекта в аренду на льготных условиях, а именно предоставление в безвозмездное пользование первый год, последующие два года оплата по льготным ставкам, арендная плата за дальнейшее пользование данным объектом будет рассчитываться на общих основаниях.

Преимущества государственно-частного партнерства:

- восстановление земель и последующее содержание этих земель за счет личных средств;
- использование данного имущества строго по его прямому назначению;
- своевременная оплата арендной платы за пользование данным объектом.

Преимущества предложенных мер государственно - частного партнерства в реализации программы предоставления нарушенных земель в аренду. Это снижение финансовой нагрузки на получение бюджетом стабильного дохода на вложенный капитал. В целом реализация данного мероприятия является наиболее выгодным механизмом как для Администрации муниципального образования г. Рубцовск, так и для частного партнера.

Таким образом, реализация предложенных мероприятий будет способствовать увеличению поступлений в местный бюджет от использования земельных ресурсов. Также позволит привлечь инвесторов и увеличить инвестиции в строительство, и, соответственно, развитие смежных

видов производства. Предполагается, что использование земель по прямому и функциональному назначению улучшит экологию в городе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог, всему вышесказанному, можно сделать выводы, о том что земельные отношения - общественные отношения между органами государственной власти и органами местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами по поводу владения, пользования и отчуждения земли, подпадающие в основном под действие земельного законодательства и отчасти норм гражданского законодательства. в случаях, когда такие отношения не регулируются нормами земельного права. Субъектами земельных правоотношений являются все участники этих отношений, наделенные земельными правами и обязанностями, предусмотренными земельным законодательством. Объектами отношений с землей являются: земля, земельные участки, части земельных участков.

Сущность правового муниципального регулирования земельных отношений заключается в целенаправленном воздействии на поведение людей и общественные отношения правовыми средствами. Муниципальное регулирование земельных отношений является частью государственного регулирования.

Муниципальное регулирование земельных отношений - это разработка и создание правовых актов, регулирующих земельные отношения в области землепользования, аренды и т.д. на основе норм международного права и законодательства Российской Федерации.

Формы и методы управления земельными отношениями на муниципальном уровне отражены в компетенциях (полномочиях) местных органов власти, которыми они наделены в области регулирования земельных отношений.

Комитет по управлению имуществом направляет свою деятельность на контроль за полнотой, своевременностью поступления арендных платежей, повышение эффективности использования арендуемых земельных участков, передачу земельных участков в собственность

граждан и юридических лиц, проведение работ по разграничению государственной собственности на землю, формирование документов для подготовки решений связанных с изъятием, предоставлением, продажей земельных участков на территории муниципального образования город Рубцовск Алтайского края, осуществления муниципального контроля.

На основе анализа деятельности комитета по управлению имуществом, можно сделать вывод, что снижена кадастровая стоимость у земельных участков; произошло увеличение вновь заключенных договоров аренды земельных участков, собственность которых не разграничена; комитетом ведется работа по выявлению правообладателей недвижимого имущества, с целью регистрации прав на имущество, для увеличения налоговых и неналоговых поступлений в муниципальный бюджет; а также работа по сокращению задолженности по арендной плате за аренду земельных участков.

Цель данных мероприятий повышение эффективности управления и распоряжения земельными ресурсами в муниципальном образовании г. Рубцовск.

Для достижения поставленной цели необходимо реализовать следующие задачи:

- упорядочение процесса выкупа земельных участков;
- проведение мероприятий по разграничению прав собственников на землю, создание схем расположения земельных участков и межевание земельных участков, занятых объектами муниципальной собственности г. Рубцовска;
- в рамках проведения инвентаризации земель создание схем расположения земельных участков и межевание земельных участков вновь присоединенных территорий;
- совершенствование автоматизации процессов управления земельными ресурсами.

Реализация предложенных мероприятий будет способствовать увеличению поступлений в местный бюджет от использования земельных ресурсов. Также позволит привлечь инвесторов и увеличить инвестиции в строительство, и, соответственно, развитие смежных видов производства. Предполагается, что использование земель по прямому и функциональному назначению улучшит экологию в городе.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно – правовые акты

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Консультант Плюс. - URL: <http://www.consultant.ru>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021) // Российская газета, № 238-239.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Сборник законов РФ. – 2021. - № 171. – Ст.39.10.
4. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования от 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации [Электронный ресурс]: <http://www.pravo.gov.ru>
5. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Консультант Плюс - URL: <http://www.consultant.ru>
6. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля. Федеральный закон от 26.12.2008 №294-ФЗ (ред. от 08.03.2022) // Консультант Плюс - URL: <https://www.consultant.ru>
7. О землеустройстве. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Консультант Плюс -
URL:[http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/ec1c12d84e3ffa
ae767f508d34d3a9b67602f632/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/ec1c12d84e3ffaae767f508d34d3a9b67602f632/)
8. О недрах. Закон РФ от 21.02.1992 №2395-1 (ред. от 11.06.2021) // Консультант Плюс - URL: <http://www.consultant.ru>

9. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (принят ГД РФ 16.09.2003) (ред. от 30.12.2021) // Консультант Плюс - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/

10. Отчет Главы города о результатах своей деятельности и деятельности Администрации города Рубцовска в 2021 году // Рубцовский городской Совет депутатов Алтайского края [Электронный ресурс]: <http://gorsovet.rubtsovsk.org>

11. Отчет комитета по управлению имуществом о результатах своей деятельности в 2019 годах.

12. Отчет комитета по управлению имуществом о результатах своей деятельности в 2020 году.

13. Отчет комитета по управлению имуществом о результатах своей деятельности в 2021 году.

Литература

14. Баденко В. Л. Управление земельными ресурсами и кадастр недвижимости // учеб. пособие – СПб.: изд-во Политехнического университета, 2017 – 115 с.

15. Баденко В.Л. Управление землепользованием // Издательство Санкт-Петербургского университета, 2018. - URL: <https://iknigi.net>

16. Байнова М.С. Управление земельными отношениями на муниципальном уровне // Государственный Советник №21, 2017 г. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-zemelnyimi-otnosheniyami-na-munitsipalnom-urovne/viewer>

17. Буланова Г.В. Особенности регулирования земельных отношений на муниципальном уровне // Экономические науки, 2017 г. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-regulirovaniya-zemelnyh-otnosheniy-na-munitsipalnom-urovne/viewer>

18. Валиева В.Р. Методы правового регулирования земельных

отношений // Аграрное образование и наука №3, 2017. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metody-pravovogo-regulirovaniya-zemelnyh-otnosheniy/viewer>

19. Гафиятов И.З., Гафиятов Т.П. Земля и земельные отношения // Международный научный журнал «Инновационная наука» №02-1/2017. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemlya-i-zemelnye-otnosheniya/viewer>

20. Гиззатуллин Р.Х. Земельное право в системе российского права // Правовое государство: теория и практика № 4 (58) 2019. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelnoe-pravo-v-sisteme-rossiyskogo-prava/viewer>

21. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами: учебник и практикум для вузов / Е. Ф. Гладун. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2022. - 157 с. - (Высшее образование) // Образовательная платформа Юрайт. - URL: <https://urait.ru/bcode/490711>

22. Денисова Е.В. Проблемы управления земельными ресурсами на уровне муниципального образования // Вестник Воронежского государственного аграрного университета, 2020. - URL: <https://www.elibrary.ru>

23. Ерофеев, Б. В. Земельное право России: учебник для вузов / Б. В. Ерофеев; под научной редакцией Л. Б. Братковской. - 17-е изд., перераб. и доп. — Москва // Образовательная платформа Юрайт, 2022. - 571 с. - URL: <https://urait.ru/bcode/488554>

24. Земельно-правовые отношения. Основания возникновения, изменения, прекращения земельно-правовых отношений. Содержание земельно-правовых отношений. Правомочия субъектов земельно-правовых отношений. Земельный кодекс РФ // Правовое регулирование земельно-правовых отношений [Электронный ресурс]: <https://studwood.net>

25. Исаева М.А. Методы и подходы управления земельными ресурсами // Столыпинский вестник №1/2022. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metody-i-podhody-upravleniya-zemelnyimi->

resursami/viewer

26. Казанников А.А. Сущность института системы земельных отношений // Ломоносов, 2019. - URL:<https://lomonosov-msu.ru>

27. Карашаева А.С. Основные проблемы развития земельных отношений // Столыпинский вестник. 2020. Т. 2. № 4. - 6 с.

28. Кдырбаева Г.У. Земельные отношения в условиях становления рыночных отношений в экономике // Материалы Международной научной конференции молодых ученых, 2017. – 318-319 с. - URL: <https://www.elibrary.ru>

29. Комитет по управлению имуществом Администрации города Рубцовск Алтайского края - [Электронный ресурс]: Официальный сайт Администрации муниципального образования г. Рубцовск Алтайского края <http://rubtsovsk.org>

30. Ляпина О.А. Регулирование платного землепользования - [Электронный ресурс]: <https://cyberleninka.ru/article/n/regulirovanie-platnogo-zemlepolzovaniya/viewer>

31. Махотлова М.Ш. Земельные отношения и землеустройство в современной России // Московский экономический журнал №1, 2018 г. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelnye-otnosheniya-i-zemleustroystvo-v-sovremennoy-rossii/viewer>

32. Махотлова М.Ш., Кацубеева А.С. Проблема совершенствования правового регулирования земельных отношений в России // Интеграция наук. 2017. № 4 (8). - 132-134 с.

33. Овод И.В., Барабошкина А.А., Койбаева Б.С. Соотношение понятия «земельный участок» в гражданском и земельном законодательстве // Наука XXI века: актуальные направления развития, 2020. – 555 с.

34. Перова Р.Н. Земельное право: учебное пособие (курс лекций). Махачкала, 2019 г. – 4 с. - URL: http://dgunh.ru/content/glavnay/ucheb_deyatel/uposob/up-gp-fgos

35. Позднякова Е.А., Марченкова И.Ю. Формирование и регулирование земельных отношений на современном этапе и их правовое регулирование // Столыпинский вестник №1/2022. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-i-regulirovanie-zemelnyh-otnosheniy-na-sovremennom-etape-i-ih-pravovoe-regulirovanie/viewer>

36. Положение о комитете по управлению имуществом Администрации города Рубцовск Алтайского края - [Электронный ресурс]: Официальный сайт Администрации муниципального образования г. Рубцовск Алтайского края <http://rubtsovsk.org>

37. Понятие и сущность земельных отношений // Рынок земли и рента [Электронный ресурс]: https://studwood.net/739198/ekonomika/ponyatiye_suschnost_zemelnyh_otnosheniy

38. Понятие, цели, принципы государственного земельного кадастра // Государственный земельный кадастр в России [Электронный ресурс]: https://studwood.net/1232287/pravo/ponyatie_tseli_printipy_gosudarstvennogo_zemelnogo_kadastra

39. Правовое регулирование ведения государственных кадастров // Государственные кадастры природных ресурсов и загрязнения окружающей среды [Электронный ресурс]: https://studbooks.net/1255828/ekologiya/pravoe_regulirovanie_vedeniya_gosudarstvennyh_kadastrov

40. Сапёров С.А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений.оборот и использование недвижимости: учебное пособие для вузов / С. А. Сапёров. - Москва: Издательство Юрайт, 2022. - 394 с. - (Высшее образование) // Образовательная платформа Юрайт. - URL: <https://urait.ru/bcode/496950>

41. Соломахина К.В. Ключевые аспекты и основы земельных отношений в России // Материалы международной научно-практической конференции. 2019. - 386-390 с.

42. Структура комитета по управлению имуществом

Администрации города Рубцовска Алтайского края [Электронный ресурс]:
Официальный сайт Администрации муниципального образования г.
Рубцовск Алтайского края <http://rubtsovsk.org>

43. Тарбаев В.А. Мониторинг и управление земельными ресурсами: краткий курс лекций для студентов II курса (направления подготовки) 05.06.01 «Науки о земле», профиль подготовки 25.00.26 «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2019. – 6-10 с.

44. Туровский А.А. Политика земельных отношений и механизм их реализации / Государственный университет управления // NovaInfo 58, 2017. -511-522 с.

45. Тюльпанов Ф.М. Полномочия органов местного самоуправления в сфере природопользования и охраны окружающей среды // Правопорядок: история, теория, практика №2(3) 2017. - URL: <https://cyberleninka.ru>

46. Шувалова Е.Н. Особенности управления муниципальными земельными ресурсами // Имущественные отношения в РФ №4(139), 2018. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-upravleniya-munitsipalnymi-zemelnyimi-resursami/viewer>

47. Щербаков Н.В. Проблемы управления земельными отношениями в современной России // Экономические науки, 2018. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problems-upravleniya-zemelnyimi-otnosheniyami-v-sovremennoy-rossii/viewer>

48. Якупова Р.А. Проблемы регулирования земельных отношений // Современное состояние и перспективы развития научной. 2017. 81-87 с.

49. Яроцкая Е.В. Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений // Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции, 2020. - URL: <https://www.elibrary.ru>

50. Dzhamilya Saralinova, Diba Dokhkilgova Ensuring sustainable

spatial development from the perspective of land relations regulation // BIO Web of Conferences 42. - Grozny, Russia, 2021. – 1-2 c.

51. Theory of land relations is an important direction of science about land management // Modern scientific researches and innovations. 2017. № 7 [Electronic journal]: <https://web.snauka.ru>