

УДК 332.3

## УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МО «ЦИЛЬНИНСКИЙ РАЙОН» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

*Бекерова Э.М., студентка 3 курса агрономического факультета  
Хисамутдинова Э.С., студентка 6 курса агрономического  
факультета*

*Научный руководитель – Ерофеев С. Е., к. с. х. - н., доцент  
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П. А. Столыпина»*

**Ключевые слова:** *нормативное регулирование, недвижимое имущество, имущество, ГК, ЗК, ФК, земельный участок, собственность, учет, анализ, контроль.*

**Аннотация:** *в данной статье рассмотрена специфика управления землей, как стратегическим ресурсом, необходимым для эффективного развития экономики государства в целом, и Цильнинского района, как муниципального образования.*

Согласно законодательству Российской Федерации земля является объектом гражданских прав. Статьей 130 ГК РФ земельные участки включены в понятие недвижимых вещей [1]. Также к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [2].

Основным и наиболее полным по объему правомочий вещным правом по отношению к земельному участку является право собственности. Право собственности включает в себя право владения, право пользования и право распоряжения принадлежащим собственнику имуществом [3].

Предоставление участков в собственность граждан и юридических лиц осуществляется по общему правилу за плату [4]. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;

- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд [5].

Наиболее остро на сегодняшний день стоит вопрос предоставления земельных участков под строительство, т.к. потребность в этих землях наиболее высокая, а порядок предоставления сложен и неоднозначен [7].

Организация предоставления земельных участков различных категорий выявила ряд проблем, которые целесообразно рассмотреть в рамках процедуры формирования и кадастрового учета, в том числе роли муниципальных образований в этих процедурах. Как уже было выше сказано, земля может находиться в государственной, муниципальной и частной собственности. Относительно земель, находящихся в частной собственности, остро стоит проблема выделения участков на местности, уточнения данных кадастрового учета. В большинстве своем земли, находящиеся в частной собственности представляют собой условные земельные участки граждан, не выделенные на местности и не поставленные на государственный кадастровый учет. Основная проблема, связанная с землями, находящимися в государственной и муниципальной собственности, состоит на сегодняшний день в том, что в большинстве своем эти земли не разграничены на собственно земли Российской Федерации, земли субъектов РФ и земли, находящиеся в собственности муниципальных образований [8].

Федеральным законом от 17 апреля 2006 года №53-ФЗ внесены изменения в федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которые призваны разграничить государственную собственность на землю.

Основные функции муниципального управления земельными ресурсами: планирование и прогнозирование использования земельных ресурсов; экономическое стимулирование рационального использования земельных ресурсов; информационное обеспечение управления земельными ресурсами; нормативно-правовое обеспечение системы управления; мониторинг земель; землеустройство; муниципальный контроль за использованием и охраной земель [9].

Все вышеперечисленные функции управления земельными ресурсами относятся к одной из общих управленческих функций: учет, контроль, анализ, прогнозирование, планирование, организация и координация. В этом ключе инвентаризация рассматривается как учетная функция управления земельными ресурсами и включает в себя анали-

тические аспекты, основу информационного обеспечения управления, мониторинг и землеустройство [10, 11].

Рассмотрев понятие и функции управления земельными ресурсами, можно сделать вывод, что основной задачей муниципального (государственного) управления должно быть достижение наивысшего уровня благоустройства и социального благосостояния населения посредством наименьших затрат труда и капитала [12, 13].

Границы территории МО «Цильнинский район» установлены законом Ульяновской области от 13 июля 2004 года № 043-30 «О муниципальных образованиях Ульяновской области». Общая площадь района в административных границах составляет 1291,5 кв.км (3,4% территории Ульяновской области). Основная доля земельного фонда района представлена землями сельскохозяйственного назначения (71%) и землями населенных пунктов (16%).

Органом местного самоуправления в Цильнинском районе является администрация Цильнинского района. Именно этот орган осуществляет управление, в том числе и земельными ресурсами, на муниципальном уровне, решает вопрос о предоставлении земельных участков в каждом конкретном случае и должен проводить инвентаризацию земель как учет, мониторинг, землеустройство. Администрацию Цильнинского муниципального образования и представительный орган Цильнинского района возглавляет Глава района. В состав администрации Цильнинского района, как исполнительного органа входят: Глава Цильнинского районного муниципального образования, заместители главы администрации, управляющий делами администрации, руководители комитетов и управлений, начальники отделов, 7 сельских и 1 городского муниципального образования. Полномочия в области регулирования земельных отношений осуществляются непосредственно главой Цильнинского района, а также специализированными отделами: управление муниципальным имуществом и по земельным отношениям (УМИЗО) администрации муниципального образования «Цильнинский район».

Контролирующим органом за соблюдением земельного законодательства, мониторингом земель, землеустройством, ведением государственного земельного кадастра и многие другие функции в этой области на уровне Цильнинского района, является Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ульяновской области, а также Управление Федеральной регистрационной службы по Ульяновской области.

Инвентаризация земель производится, чтобы уточнить или выяснить местоположения объектов землеустройства, границы этих объектов (без закрепления на местности), установить земельные участки, которые не используются, используются нерационально или используются не по целевому назначению, а также не в соответствии с разрешенным использованием, получить прочие характеристики земель.

Очевидно, что инвентаризации подлежит не весь земельный фонд, а только земли сельскохозяйственного назначения, а также земли населенных пунктов [14].

Необходимо учесть, что рассчитанный доход является потенциальным, действительный доход будет отличаться на стоимость земель общего пользования. Земли общего пользования в среднем составляют около 10% общей площади. Получаем действительный доход в размере 2566,3 тыс. руб.

Учитывая, что общие затраты на инвентаризацию земель Цильнинского района составляют 235 млн. руб., на 1 га затраты составят 2076 руб.

Затраты на инвентаризацию выбранных участков с учетом спроса земель составляют  $2076 * 321,4 \text{ га} = 667\,226$  руб.

При рыночной цене земельных участков в размере 2566,3 тыс. руб., и затратах на инвентаризацию указанных участков - 667,2 тыс. руб., прибыль составит 1899 тыс. руб., рентабельность продаж составит 74 %.

Рассчитанный уровень рентабельности отражает высокую доходность проводимых мероприятий по инвентаризации земель и решает не только социальные, но и экономические проблемы района, который становится привлекательным для инвесторов.

### **Библиографический список**

1. ГК РФ <http://base.garant.ru/10164072/1/> ;
2. ЗК РФ <http://www.consultant.ru/popular/earth/> ;
3. ФЗ РФ <http://base.garant.ru/12124625/> ;
4. ФЗ РФ <http://graph.document.kremlin.ru/page.aspx?1;873635> ;
5. ФЗ РФ [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_156939/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156939/) ;
6. ФЗ РФ [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_147262/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_147262/) ;
7. ФЗ РФ [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_156906/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156906/) ;

8. ФЗ РФ <http://base.garant.ru/12146360/> ;
9. Гречихин, В.Н. Земельное право с основами гражданского и административного права : УМК / В. Н. Гречихин. – Ульяновск : УГСХА, 2010.
10. Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами / П.В.Кухтин, А.А. Левов ,В.В. Лобанов . – Питер, 2009.
11. Нужный, А.И. Внутрихозяйственное землеустройство :учебное пособие / А. И. Нужный. - Ульяновск: Ульяновская ГСХА, 2010.
12. Нужный, А.И. Межхозяйственное землеустройство (методические указания) / А. И. Нужный. – УГСХА, Ульяновск, 2008.
13. Мишустин, М.Б. В защиту прав собственности / М.Б.Мишустин // Экономика и жизнь.- 2009.- № 18.
14. Феофилактов, А.С. Земельные права государственных (муниципальных) учреждений: проблемы реализации и защиты / А.С.Феофилактов // Арбитражная практика. - 2008. - № 03.

### **ADMINISTRATION OF MO'S LAND RESOURCES "TSILNINSKY AREA" OF THE ULYANOVSK REGION**

*Bekerova E.M., Khisamutdinova A.S.*

**Keywords:** *standard regulation, real estate, property, Civil code, Land code, Federal law, land plot, property, account, analysis, control.*

**Abstract:** *in this article specifics of management by the earth, as the strategic resource necessary for effective development of economy of the state as a whole, and the Tsilninsky area, as municipality are considered.*