

## **РАЗРАБОТКА НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

*Елена Дмитриевна Соловьева*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистр, тел. (923)121-88-97, e-mail: lena\_97\_11@list.ru

*Татьяна Александровна Ткачук*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистр, тел. (993)017-59-08, e-mail: tkachuk.tatyana.97@mail.ru

*Дарья Андреевна Кем*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистр, тел. (996)379-55-89, e-mail: kemdasha96@mail.ru

В статье представлены состав и характеристика использования земельных ресурсов Новосибирской области. Управление земельными ресурсами со стороны государства осуществляется исполнительными органами государственной власти на уровне РФ и ее субъектов, законодательным органом в сфере нормотворчества, а также органами местного самоуправления. В статье осуществлен обзор состояния и использования земель по категориям и формам собственности, итогом которого, стали выявленные положительные, а также негативные аспекты в управлении земельными ресурсами Новосибирской области. В результате анализа деятельности государственных структур, управляющих земельными ресурсами, были выявлены тенденции к дублированию задач и полномочий.

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, агломерация, категории земель, управление ресурсами, органы государственной власти, Новосибирская область, мониторинг земель.

## **IMPROVEMENT OF LAND MANAGEMENT SYSTEM IN THE NOVOSIBIRSK REGION**

*Elena D. Solovyeva*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, MSc, phone: (923)121-88-97, e-mail: lena\_97\_11@list.ru

*Tatyana A. Tkachuk*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, MSc, phone: (993)017-59-08, e-mail: tkachuk.tatyana.97@mail.ru

*Darya A. Kem*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, MSc, phone: (996)379-55-89, e-mail: kemdasha96@mail.ru

The article presents the composition and characteristics of the use of land resources of the Novosibirsk region. Land administration by the state is carried out by the executive bodies of state power at the level of the Russian Federation and its subjects, the legislative body in the field of rule-making, and also by local authorities. A review of the state and use of land by categories and forms of ownership was made with the result, which received positive as well as negative aspects in the management

of land resources of the Novosibirsk region. As a result of the analysis of the activities of state structures managing land resources, tendencies to duplication of tasks and powers were discovered.

**Key words:** land resources, agglomeration, land categories, resource management, public authorities, Novosibirsk region, land monitoring.

Актуальность темы данного исследования состоит в важной роли земельных ресурсов (далее – ЗР) для экономического развития страны, сохранения, а также увеличения плодородия земли, так как ее защита является одним из важнейших вопросов нашего времени. В силу этого, определенный интерес вызывает анализ земельного рынка и оборот земель сельскохозяйственного назначения, и создание рычагов управления земельными ресурсами.

Целью статьи является выявление путей совершенствования системы управления земельными ресурсами Новосибирской области.

В соответствии с целью данной работы установим ряд задач:

- рассмотреть особенности земельных ресурсов;
- изучить развитие агломерации Новосибирской области;
- рассмотреть структуру органов управления и их функции;
- выявить положительные и отрицательные стороны в управлении земельными ресурсами.

Объектом данной работы будет считаться система управления земельным фондом Новосибирской области. Предметом исследования будут являться условия, оказывающие воздействие на структуру управления земельными ресурсами Новосибирской области.

Земельными ресурсами считается вся земля в пределах установленных границах. Земельные ресурсы затрагивают полный диапазон природных ресурсов, применяемых в разных областях национальной экономики. Этот спектр ресурсов характеризуется территорией, качеством почв, климатом, рельефом, гидрологическим режимом, растительностью и т. д. Земельные ресурсы считаются базой жизнедеятельности человека, определяющей территорию расположения объектов, посредством создания в сельском и лесном хозяйствах, где применяется плодородие почв [1].

Новая система управления земельными ресурсами применяет широкий спектр механизмов управления, представленных на рис. 1 [7].

К основным методам управления относятся территориальное планирование и градостроительное зонирование территорий, что обусловило принятие современным градостроительным законодательством не только публичной, но и частноправовой роли разграничения территорий муниципальных образований и субъектов РФ.

В состав земельного фонда Новосибирской области входят семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения (62,6 %), земли населенных пунктов (1,5 %), земли особо охраняемых территорий и объектов (2,7 тыс. га), земли лесного фонда (26 %), земли запаса (5,9 %), земли водного фонда (3,3 %), земли промышленности (0,7 %). Значительная доля сельскохозяйственных угодий применяется организациями и людьми, занятых созданием сельхоз продукции [2].

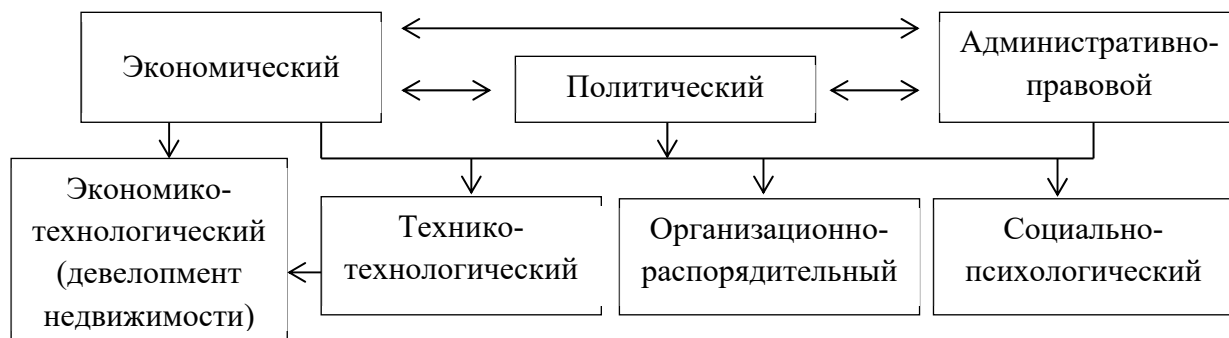


Рис. 1. Система механизмов управления земельными ресурсами

Важной частью теории управления земельными ресурсами является концепция стабильного роста землевладения и принцип рационального землепользования, которые имеют решающее значение для минимизации деградации земель, восстановления утраченных ландшафтов и обеспечения оптимального использования земельных ресурсов. Система управления ЗР и ее рычаги, направленные на рациональное использование земель и конкретных земельных участков, а также территорий, должны составлять организованную структуру факторов, необходимых для достижения качественного результата [5].

Рассмотрим основные элементы управления земельными ресурсами Новосибирской области, представленные на рис. 2.

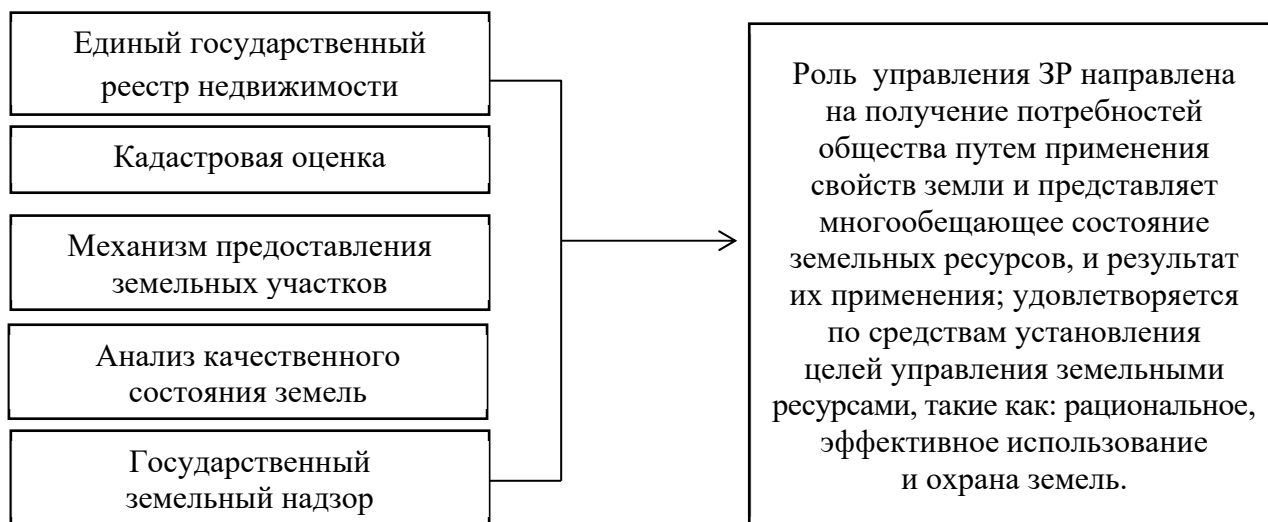


Рис. 2. Основные элементы управления земельными ресурсами

Управление земельными ресурсами направлено на повышение эффективности использования земельных ресурсов.

Одним из элементов, влияющих на развитие региона и землеустройство, а также на его оптимизацию, является создание Новосибирской агломерации. [9]. На территории Новосибирской агломерации находится пять городских округов.

гов и семь муниципальных районов, которые состоят из десяти городов, 110 сел, 457 сельских населенных пунктов. Площадь агломерации составляет 36,86 тыс. кв. км, это 21 % от общей площади Новосибирской области. Численность населения агломерации состоит из 2 084,4 тыс. человек. Сформировалась вокруг столицы Новосибирской области и Сибирского федерального округа – Новосибирска. Ядро агломерации образуют города Новосибирск, Искитим, Обь, Бердск, рабочий поселок Краснообск и наукоград – рабочий поселок Кольцово [5].

Создание агломерации позволит помимо повседневных преимуществ урбанизации, повысить экономическую эффективность муниципалитетов, входящих в этот союз. В том числе – создание новых промышленных кластеров, что, в свою очередь, обеспечит создание новых рабочих мест. В то же время решается проблема транспортной доступности в рамках межмуниципального объединения, а также в развитии городов и рациональном использовании ресурсов: водных, земельных и агроклиматических и создании благоприятной среды для жизнедеятельности человека [10].

В сфере землепользования существует тенденция увеличения количества отрицательных процессов, ведущих к серьезному ухудшению эффективности применения земельных ресурсов. Таким образом, ухудшается состояние использования земель из фонда перераспределения. Наблюдается понижение качества информирования органов управления и населения страны о составе и структуре, динамики изменения качества земельного фонда. На кадастровый учет поставлено 50 % (около 30 млн.) земельных участков. Другие не описаны и их точные границы не обозначены, информация о них отсутствует. Наблюдается резкое понижение качества государственного контроля, за применением и охраной земель [8].

Чтобы улучшить структуру системы управления земельными ресурсами необходимо создать систему государственного мониторинга оборота земель сельскохозяйственного назначения, которая способствует качественному использованию ЗУ, и включению в оборот земель, не подлежащих регулированию земельных отношений.

Ввиду этого, необходимо организовать межведомственный орган, который обеспечит координирующую работу Министерства сельского хозяйства Новосибирской области и Управления федеральной службы государственной регистрации, картографии и кадастра по Новосибирской области и других министерств и ведомств при ведении данными органами контроля за качественным использованием земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, гарантировать регистрацию и реальный учет земельных участков, включение в обращение оставленных земель сельскохозяйственного назначения, проверку и поиск владельцев угодий и арендодателей [11]. В создаваемую структуру должны входить компетентные люди в области землеустройства, картографии, мониторинга земель и экономического использования земельных отношений [6].

Также для обеспечения прозрачности информации об объектах недвижимости, а также увеличения налогооблагаемой базы необходимо выполнить комплексные кадастровые работы (далее – ККР) на инвестиционно привлекательных

и экономически выгодных территориях. В качестве примера рассмотрим один из кварталов города Новосибирска.

Рассмотрим кадастровый квартал под номером 54:35:031580 г. Новосибирска. В данном кадастровом квартале всего 15 земельных участков, 8 участков из которых поставлены на кадастровый учет, а 7 участков не поставлены на кадастровый учет. Также следует отметить, что 2 ОКС из выбранного кадастрового квартала поставлены на кадастровый учет, а 13 не поставлены на кадастровый учет.

На сегодняшний день актуально выполнять ККР, используя ортофотопланы высокого разрешения, полученные в результате аэрофотосъемки местности. Особым требованием к таким ортофотопланам является разрешение, позволяющее определять координаты характерных точек объектов недвижимости с точностью, удовлетворяющей установленным нормативам. Использование результатов аэрофотосъемки позволяет сократить сроки и стоимость выполнения комплексных кадастровых работ [3].

Рассчитаем стоимость выполнения комплексных кадастровых работ, а также последующую экономическую эффективность для выбранного кадастрового квартала с разрешенным использованием для индивидуальной жилой застройки.

Стоимость кадастровых работ в отношении земельного участка для индивидуальной жилой застройки в Новосибирской области в среднем составляет 5 000 рублей. Поскольку кадастровые работы выполняются одновременно в отношении четырех и более земельных участков, для определения оптимальной стоимости кадастровых работ в отношении одного земельного участка вводится понижающий коэффициент ( $K_{\text{пон}}$ ), который составляет 0,7 [3]. Стоимость КР за один земельный участок с учетом понижающего коэффициента рассчитывается по формуле 1:

$$Ц = a * K_{\text{пон}}, \quad (1)$$

где  $Ц$  – стоимость КР для одного ЗУ с учетом понижающего коэффициента;

$a$  – цена за выполнение КР в отношении одного ЗУ без учета понижающего коэффициента.

$$Ц = 5000 * 0,7 = 3500 \text{ руб.}$$

Совокупная стоимость КР для осуществления комплексных кадастровых работ рассчитывается по формуле 2:

$$C_{\text{кр}} = Ц * n, \quad (2)$$

где,  $n$  – количество земельных участков.

$$C_{\text{кр}} = 3500 * 7 = 24500 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость ККР составляет 24 500 рублей.

Налоговая ставка на земельный участок составляет 0,3 %. Таким образом, налог на земельный участок рассчитывается по формуле 3:

$$ZH = K_{cm} * 0,3\% \quad (3)$$

где  $K_{ст}$  – кадастровая стоимость земельного участка.

Так как у нас 7 земельных участков, нам необходимо рассчитать налог для семи земельных участков, путем перемножения налоговой стоимости на количество земельных участков согласно формуле 4:

$$ZH_7 = 360000 * 7 * 0,3\% \quad (4)$$

После расчета налог на 7 участков за год составит 7 560 рублей. В течение десяти лет налоговые отчисления составят 75 600 рублей, что говорит об окупаемости затрат на комплексные кадастровые работы.

Также в ходе выполнения ККР станет выявлено местоположение на земельных участках зданий, сооружений. В завершении ККР орган местного самоуправления реализует картину распределения территории кадастрового квартала на земельные участки и свободные территории. Внесение сведений о границах в ЕГРН, повысит гарантии прав правообладателей своих объектов недвижимости, получению инвестиций, к понижению реализации бизнеса на используемых земельных участках, так же для строительства, повышению эффективности управления территорией и использованию земельными ресурсами; чтобы увеличить налоговую базу органов местного самоуправления; к привлечению объектов недвижимости в гражданский оборот.

Таким образом, в данной статье перечислены проблемы стабильного роста землевладения и рационального использования земель, которые играют важную роль для Новосибирской области. Для поставленных задач были найдены решения: в развитии Новосибирской агломерации, так как это позволит обеспечить сбалансированное использование территорий и расположенных на ней ресурсов; в создании межведомственного органа, который будет координировать использование земельных ресурсов их регистрацию и учет земельных участков; в выполнении ККР, так как повысится уровень поставленных земельных участков на кадастровый учет в ЕГРН, что повлечет за собой достоверной информации участков и полным распоряжением их правообладателям, для увеличения налоговой базы органов местного самоуправления.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Варламов А. А. Земельный кадастр. В 6 томах. Том 4. Оценка земель. – М.: Колос С, 2018. – 464 с.
2. Веснин В.Р. Управление человеческими ресурсами. Теория и практика. Учебник. – М.: Проспект, 2018. – 688 с.
3. Выполнение комплексных кадастровых работ для уточнения местоположения границ земельных участков на основе сведений, полученных с использованием беспилотных лета-

тельных аппаратов [электронный ресурс] – Режим доступа: [https://roscadastre.ru/html/iv\\_sezd/d3\\_ks3\\_porov.pdf](https://roscadastre.ru/html/iv_sezd/d3_ks3_porov.pdf).

4. Гуськова Н. Д., Краковская И.Н., Ерастова А.В., Родин Д.В. Управление человеческими ресурсами. Учебник для бакалавриата и магистратуры. – М.: , 2017. – 212 с.

5. Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области 2018 [Электронный ресурс].

6. Зайцев Г. Г., Черкасская Г.В., Бадхен М.Л. Управление земельными ресурсами. Учебник. – М.: Academia, 2014. – 304 с.

7. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Пояснительная записка «К проекту Федерального закона» О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственного кадастрового учета и о государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Новосибирской агломерации в 2018 г [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

© Е. Д. Соловьева, Т. А. Ткачук, Д. А. Кем, 2020