

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ  
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНКИ  
ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ  
ШЕБЕКИНСКОГО РАЙОНА**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки  
21.04.02 Землеустройство и кадастры, магистерской программы  
«Кадастр и мониторинг земель»  
очной формы обучения, группы 81001614  
Коробейник Виктории Александровны

Научный руководитель  
доцент  
Даниленко Е.П.

Рецензент  
Заместитель директора –  
главный технолог филиала  
ФГБУ «ФКП Росреестра» по  
Белгородской области  
Куртина С.А.

## СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА .....	4
ВВЕДЕНИЕ .....	7
ГЛАВА 1. ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА МУНИЦИПАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ .....	13
1.1. Правовое регулирование управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований.....	13
1.2. Полномочия органов местного самоуправления в сфере земельных отношений.....	18
1.3. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительства .....	22
1.4. Бюджет муниципального образования и его значение в управлении земельными ресурсами и объектами недвижимости.....	24
ГЛАВА 2. УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ШЕБЕКИНСКОГО РАЙОНА.....	29
2.1. Характеристика территории Шебекинского района .....	29
2.2. Деятельность органов местного самоуправления Шебекинского района .....	35
2.3. Бюджет Шебекинского муниципального района .....	40
ГЛАВА 3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ РАБОТЫ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	45
3.1. Методика оценки эффективности работы органов местного самоуправления .....	45
3.2. Проблемы оценки деятельности органов самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципального образования .....	48
3.3. Оценка эффективности работы органов местного самоуправления Шебекинского района в сфере управления и развития территорией .....	52

3.3.1. Оценка показателей в сфере дорожного хозяйства.....	52
3.3.2. Оценка показателей в сфере управления земельно- имущественными отношениями.....	54
3.3.3. Оценка показателей в сфере жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства территории.....	62
3.3.4. Оценка показателей в области жилищного строительства.	65
3.3.5. Оценка деятельности органов местного самоуправления в сфере проектной деятельности .....	67
3.3.6. Оценка населением эффективности деятельности органов местного самоуправления по управлению Шебекинского района.....	69
<b>ГЛАВА 4. КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯМИ НА ТЕРРИТОРИИ ШЕБЕКИНСКОГО РАЙОНА .....</b>	<b>75</b>
4.1. Место комплексных кадастровых работ в общей системе управления земельными ресурсами на территории муниципальных образований .....	75
4.2. Роль комплексных кадастровых работ в экономическом развитии муниципального района .....	81
4.3. Проведение комплексных кадастровых работ на примере садоводческих товариществ на территории Шебекинского района.....	83
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>91</b>
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....</b>	<b>96</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>101</b>

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 31.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 22.12.2004 №190 (ред. от 23.04.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
4. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 31.07.1998 №146 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 05.08.2000 №117 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
6. Российская Федерация. Законы. Бюджетный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 31.07.1998 № 145 (ред. от 28.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
7. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федеральный закон от 06.10.2003 № 131 (ред. от 18.04.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
8. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности: федеральный закон от 24.07.2007 № 221 (ред. от 28.02.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
9. Российская Федерация. Законы. Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного

самоуправления: федеральный закон от 09.02.2009 №8 (ред. от 28.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

10. Российская Федерация. Законы. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: федеральный закон от 05.04.2013 № 44 (ред. от 23.04.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

11. Российская Федерация. Президент. Указы. Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов: указ Президента Российской Федерации от 28.04.2008 № 607 (ред. от 04.11.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

12. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)»: постановление Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903 (ред. от 17.02.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

13. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке: приказ Минэкономразвития от 21.11.2016 № 734 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

14. Белгородская область. Губернатор. Постановления. Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов: постановление Губернатора Белгородской области от 04.09.2015 № 87 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

15. Белгородская область. Правительство. Распоряжения. Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории

Белгородской области: распоряжение Правительства Белгородской области от 19.12.2016 № 613 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

16. Белгородская область. Департамент имущественных и земельных отношений. Распоряжения. Об утверждении перечня кадастровых кварталов, в границах которых планируется проведение комплексных кадастровых работ на территории Белгородской области: распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области от 27.12.2016 № 483// Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

17. Белгородская область. Росреестр. Приказы. Об объявлении решения коллегии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области от 06.04.2018: приказ Росреестра от 06.04.2018 №117 // Режим доступа: <https://www.belregion.ru/documents/1194/>

18. Шебекинский район. Муниципальный совет. Решения. Об утверждении Положения о порядке ведения реестра муниципальной собственности: решение Муниципального совета Шебекинского района от 14.12.2009 №7 // Режим доступа: <http://zakon-region.ru/belgorodskaya-oblast/216/>

19. Шебекинский район. Муниципальный совет. Решения. Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории Шебекинского района Белгородской области: решение Муниципального совета Шебекинского района от 28.05.2015 №5 // доступа: <http://belgorod.regnews.org/doc/nq/e4.htm>

20. Шебекинский район. Городское собрание. Решения. Об установлении земельного налога с 2012 года: решение Городского собрания города Шебекино Белгородской области от 27.10.2011 № 2 // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

## ВВЕДЕНИЕ

Территория муниципального образования – это совокупность множества природных, архитектурно-планировочных, экологических, социально-культурных и других факторов, в которых обитает местный житель и которые определяют комфортность его проживания на данной территории.

Потенциал муниципальной территории составляют земельные и природные ресурсы, а также объекты недвижимости, находящиеся в государственной собственности, собственности муниципального образования, а также в собственности граждан и юридических лиц.

Проблема эффективности управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований всегда была актуальной, но в настоящее время стала еще острее. Последствия неверно выбранной стратегии и тактики муниципального управления в современных условиях становятся катастрофическими для муниципальных образований. Неэффективное использование земель поселений может привести к изъятию под застройку продуктивных земель, нерациональным капитальным вложениям, увеличению эксплуатационных расходов, непроизводительным потерям времени и средств. Поэтому большое внимание уделяется выбору системы муниципального управления.

Органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными ресурсами и объектами недвижимости в границах муниципальных образований на принципах эффективности, справедливости, публичности и открытости.

Устойчивое развитие территории любого муниципального образования невозможно без наличия системы оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления.

Показатели эффективности помогают определить реалистичные цели муниципалитета, оценить целесообразность принятого решения и выбрать рациональное решение из нескольких альтернатив.

Эффективность муниципального управления не может быть измерена каким-либо одним показателем и определяется как результат сложного взаимодействия различных факторов, которые оказывают влияние на принятие и реализацию управленческих решений.

**Актуальность** данной работы заключается в том, что органы местного самоуправления обязаны создавать условия для достойного и комфортного проживания граждан. В связи с этим, оценка эффективности работы органов местного самоуправления, позволяет рассмотреть уровень соответствия результатов деятельности поставленным целям и задачам.

Вопрос оценки эффективности деятельности муниципалитетов – сложнейшая задача в условиях многообразия территорий Российской Федерации.

Анализ научной литературы по теме исследования показал, что в целом вопрос оценки эффективности управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований обсуждается очень активно, однако научных трудов по этому направлению опубликовано весьма немного, но в то же время сформирована обширная нормативно-правовая база по данному вопросу.

Источниками проведенного исследования являются федеральные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, материалы органов местного самоуправления муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области, научные труды С.А. Боголюбова, Е.П. Даниленко, М.В. Перьковой, Л.П. Вершининой и др.

**Объект исследования** – деятельность органов местного самоуправления по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района.



**Предмет исследования** – оценка эффективности работы органов местного самоуправления по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района.

**Целью настоящего исследования** является совершенствование системы показателей при оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района.

Для достижения поставленной цели определены следующие основные **задачи**:

– исследовать современное состояние законодательства в области муниципального управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований;

– изучить структуру и механизм работы муниципальных органов управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района;

– проанализировать бюджет Шебекинского муниципального района; выявить проблемы, возникающие при оценке деятельности органов самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований;

– предложить показатели оценки и оценить эффективность работы органов местного самоуправления по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района по предложенным показателям;

рассмотреть результат проведения комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского района как фактор повышения эффективности управления земельными ресурсами на территории муниципального района.

**Методологическая основа** исследования состояла в применении различных методов: аналитический метод, метод системного анализа научной литературы и нормативных документов по заявленной теме исследования, метод обобщения, сравнительный метод, балансовый метод.

**Научная новизна** исследования состоит в необходимости оценки эффективности работы органов местного самоуправления при управлении земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципального образования и совершенствованию системы показателей оценки. Утвержденная методика оценки эффективности органов местного самоуправления позволяет оценивать деятельность органов управлений муниципальных образований только по обобщенным показателям, которые не отражают работу муниципалитета непосредственно в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований.

**Практическая значимость** проведенного комплекса работ состоит в том, что содержащиеся в диссертации теоретические, методические и практические разработки и результаты позволили выделить приоритетные направления в развитии территорий, которые могут быть использованы органами местной власти для повышения эффективности процесса управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района.

**Защищаемые положения.** Предложена система показателей при оценке эффективности управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на муниципальной территории:

оценка действующих показателей оценки эффективности работы органов местного самоуправления;

выбор показателей, связанных именно с управлением земельными ресурсами и объектами недвижимости в границах муниципального образования;

внедрение новых показателей оценки управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципального образования;

использование показателей в управлении муниципальной территорией;

анализ факторов эффективности управления земельными ресурсами на территории Шебекинского района.

**Структура выпускной квалификационной работы на соискание академической степени магистра.** Диссертация состоит из введения, четырех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

В первой главе рассмотрены теоретические вопросы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципального образования, проанализированы нормативно-правовые документы и научная литература в сфере муниципального управления, а также выделены функции органов местного самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на муниципальной территории.

Во второй главе изучено современное состояние территории Шебекинского района, его земельный фонд и основные характеристики, а также проанализирована деятельность органов местного самоуправления в сфере развития и управления территорией района и бюджет муниципального образования, в том числе статьи расходов на мероприятия по землеустройству и мониторингу земель.

Третья глава посвящена оценке эффективности муниципального управления земельными ресурсами и объектами недвижимости. Изучена методика оценки эффективности работы органов местного самоуправления, выявлены проблемы оценки в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на муниципальной территории, проведена оценка эффективности работы органов местного самоуправления в сфере управления и развития территорией Шебекинского района.

В четвертой главе рассматриваются комплексные кадастровые работы в общей системе управления земельными ресурсами на территории муниципальных образований, а также их роль в экономическом развитии муниципального района. Проводится анализ результата проведения

комплексных кадастровых работ как фактор повышения эффективности управления землепользованиями на территории Шебекинского района.

**Апробация результатов исследования.** По теме исследования были опубликованы две статьи в научно-теоретическом журнале «Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова», в которых нашли отражение теоретические принципы и результаты проведенной работы.

# **1 ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА МУНИЦИПАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ**

## **1.1 Правовое регулирование управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований**

В Российской Федерации (далее – РФ) управление территорией, землями и объектами недвижимости на них расположенных поручено населению, проживающему на этих территориях. Такое управление населением своей средой обитания получило название «местное самоуправление», которое осуществляется на всей территории страны в городских, сельских поселениях, муниципальных районах и на других территориях [НПБ 1].

Основным законом, определяющим необходимость местного самоуправления и устанавливающим порядок и правила его осуществления, является Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» (далее – Закон о местном самоуправлении).

Согласно статье 1 Закона о местном самоуправлении, местное самоуправление – это форма осуществления народом своей власти, обеспечивающая в пределах, установленных Конституцией РФ, федеральными законами, а в случаях, установленных федеральными законами, – законами субъектов РФ, самостоятельное и под свою ответственность решение населением непосредственно или через органы местного самоуправления вопросов местного значения исходя из интересов населения с учетом исторических и иных местных традиций [НПБ 7].

Как отмечает в своих трудах Даниленко Е.П., главной целью управления территорией муниципального образования является создание

условий для эффективного функционирования и использования всей совокупности объектов, расположенных на соответствующей территории, обеспечения их сохранности, развития объектов в интересах всего населения, проживающего на данной территории [4].

Органы местного самоуправления – это выборные и другие органы, наделенные полномочиями на решение вопросов местного значения и не входящие в систему органов государственной власти [НПБ 7].

Основная функция органов местного самоуправления – это деятельность по управлению территорией муниципального образования и муниципальным имуществом, а также органы местного самоуправления решают вопросы местного значения, установленные статьями 3 главы Закона о местном самоуправлении.

Вопросы современной системы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований включают:

правовые основы формирования территорий муниципальных образований;

имущественные права объектов недвижимости, расположенных на муниципальной территории;

полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в области управления земельными ресурсами на территории муниципальных образований [3; 8].

Статьей 10 Закона о местном самоуправлении установлены виды муниципальных образований. В Российской Федерации определены пять видов муниципальных образований – сельские поселения, городские поселения, муниципальные районы, городские округа и территории городов федерального значения.

Территорию муниципального образования составляют земли городских, сельских поселений, прилегающие к ним земли различного функционального и целевого назначения, необходимые для развития

поселений: земли застройки; земли общего пользования; земли сельскохозяйственного использования; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; земли, занятые городскими лесами; земли, занятые водными объектами; земли, занятые объектами промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другие земли в границах муниципального образования, а также земли, находящиеся в собственности субъектов РФ, в том числе за пределами границ муниципальных образований, переданные в собственность муниципальных образований для обеспечения их развития.

В статье 2 Закона о местном самоуправлении раскрыто понятие муниципального района: это несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно или через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов РФ [НПБ 7].

Потенциал территории муниципального района составляют земельные и природные ресурсы, а также объекты недвижимости.

Боголюбов С.А. в своих трудах указывает, что вся территория муниципального образования и расположенные на ней объекты недвижимости принадлежат различным лицам на праве собственности и других правах. Собственниками земельных участков и иных объектов недвижимости могут являться: государство (Российская Федерация); субъект Российской Федерации; муниципальное образование; граждане; юридические лица [7].

В зависимости от формы собственности на земельные участки и иные объекты недвижимости в границах муниципального образования, правовую

основу управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на муниципальной территории составляют:

1) в сфере управления федеральной собственностью – Кодексы и Федеральные законы РФ: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Бюджетный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», иные федеральные законы, решения Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

2) в сфере управления собственностью субъекта РФ – Кодексы и Федеральные законы РФ, законодательные акты субъекта РФ, такие как конституция (устав) субъекта Российской Федерации, законы и постановления в области земельной политики, имущественных отношений.

3) в сфере управления собственностью муниципального образования базовым законодательным актом федерального уровня является Федеральный закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Также управление земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований основывается на региональных и муниципальных законах и иных нормативно-правовых актах. Основным нормативным правовым актом муниципального образования является его устав. Устав регулирует отношения, которые касаются всех сфер жизни местного самоуправления [6].

Так, в Белгородской области такими нормативно-правовыми актами являются: Закон Белгородской области от 31.12.2003 №108 «Устав Белгородской области»; Закон Белгородской области от 07.06.2011 №44 «О порядке управления и распоряжения государственной собственностью Белгородской области»; Закон Белгородской области от 27.06.1997 № 119 «О



реестре государственной собственности Белгородской области» и иные нормативно-правовые акты [37].

Объектом управления на муниципальной территории является любое недвижимое имущество, расположенное в границах муниципального образования. К объектам управления относятся:

муниципальные земли независимо от видов прав на них и форм собственности на земельные участки;

объекты недвижимости независимо от видов прав и форм собственности;

водоемы;

прочие объекты и элементы, составляющие инфраструктуру района [4].

Население управляет своей территорией проживания через выборные и назначаемые органы – органы местного самоуправления. Согласно статье 34 Закона о местном самоуправлении, структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация, контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования.

Порядок их формирования, полномочия, а также перечень местных вопросов для решения прописываются в уставе муниципального образования [НПБ 7].

К обязанностям органов местного самоуправления законодательством относится решение вопросов местного значения, которые перечислены в статьях 14-17 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ». На самом деле, эта одна из важнейших функций муниципалитетов, ведь все что происходит на территории муниципального образования, отражается непосредственно на жителях данной территории [25].

Можно выделить следующие основные направления деятельности органов местного самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований: управление муниципальной собственностью, бюджетно-финансовая деятельность и ценообразование, регулирование земельных отношений и охрана окружающей природной среды [14].

Муниципальная собственность – это имущественный комплекс муниципального образования. К такому имуществу относятся объекты, имеющие ключевое значение для жизни и удовлетворения потребностей населения [4].

Каждый объект муниципальной собственности представляет собой сложную экономическую систему, построенную на особых субъектно-объектных отношениях и обеспеченную соответствующими формами управления. Однако, системообразующим объектом муниципальной собственности следует выделить землю, которая обеспечивает развитие всех сфер жизни местного населения.

Органы местного самоуправления ведут реестры муниципального имущества в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 30.08.2011 № 424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» [НПБ 7].

## **1.2 Полномочия органов местного самоуправления в сфере земельных отношений**

Земельный кодекс РФ определяет порядок распределения полномочий между органами местного самоуправления в сфере земельных отношений.

Согласно статье 11 Земельного кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных

нужд, установление с учетом требований законодательства РФ 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 [НПБ 2].

Органы местного самоуправления могут участвовать в земельных отношениях как регуляторы земельных отношений в отношении земель, находящихся под их юрисдикцией на их территории и как собственники земель, находящихся в их владении, пользовании и распоряжении. В последнем случае на органы местного самоуправления как собственника земельных участков налагаются обязанности по организации рационального использования и охраны земель.

В статье 19 Земельного кодекса РФ указаны земли, находящиеся в муниципальной собственности: земельные участки, признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ; право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством [НПБ 2].

Органы местного самоуправления владеют, пользуются, распоряжаются муниципальными землями в целях развития муниципального образования [22].

Полномочия органов местного самоуправления как властного органа в сфере земельных отношений можно разделить на несколько групп в зависимости от реализации управленческих функций – полномочия представительных и исполнительных органов местного самоуправления.

Представительные органы местного самоуправления наделяются правом установления порядка владения, пользования, управления и

распоряжения муниципальным имуществом, в том числе и муниципальными землями, муниципальными водными объектами и лесами.

Также осуществляют принятие решений о передаче муниципального имущества в государственную собственность РФ или субъектов РФ, в муниципальную собственность иных муниципальных образований [4].

На основании статьи 387 Налогового кодекса РФ, представительные органы муниципальных образований нормативными правовыми актами устанавливают земельный налог [НПБ 5].

Исполнительные органы местного самоуправления наделены следующими полномочиями:

1. Разработка местных программ по охране земель, включающих в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий.

2. Осуществление муниципального контроля за соблюдением правового режима земель в зависимости от их целевого назначения.

Статья 72 Земельного кодекса РФ определяет муниципальный земельный контроль, как деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства, за нарушение которых предусмотрена административная и иная ответственность [НПБ 2].

Органы местного самоуправления муниципального района осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных на межселенной территории муниципального района объектов земельных отношений, а также в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах входящих в состав этого района сельских поселений, за исключением случаев, если в соответствии с законом субъекта РФ данные полномочия закреплены за органами местного самоуправления указанных сельских поселений [НПБ 2].

3. Согласно статье 8 Земельного кодекса РФ, осуществляют отнесение земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, к различным категориям и перевод их из одной категории в другую в порядке, предусмотренном федеральными законами [НПБ 2].

4. Проведение землеустройства, формирование и предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Органы местного самоуправления поселений решают следующие вопросы местного значения в сфере земельных отношений:

- осуществление полномочий собственника водных объектов, информирование населения об ограничениях их использования;
- осуществление муниципального лесного контроля;
- использование, охрана, защита, воспроизводство городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения;
- обеспечение выполнения работ, необходимых для создания искусственных земельных участков для нужд поселения, проведение открытого аукциона на право заключить договор о создании искусственного земельного участка;
- участие в выполнении комплексных кадастровых работ [НПБ 7].

Согласно статье 15 Закона о местном самоуправлении к вопросам местного значения муниципального района относятся:

- осуществление муниципального лесного контроля;
- резервирование и изъятие земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд;
- обеспечение выполнения работ, необходимых для создания искусственных земельных участков для нужд муниципального района, проведение открытого аукциона на право заключить договор о создании искусственного земельного участка;

– осуществление муниципального земельного контроля на межселенной территории муниципального района [НПБ 7].

### **1.3 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительства**

Компетенция органов местного самоуправления в области градостроительства закреплена в статье 8 Градостроительного кодекса РФ и статьях 14-16 Закона о местном самоуправлении. Объем полномочий органов местного самоуправления в рассматриваемой сфере деятельности зависит от конкретного вида муниципального образования:

- поселения;
- муниципального района;
- городского округа.

К полномочиям представительных органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся: утверждение генеральных планов, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов документации по планировке территории, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений [НПБ 3; НПБ 7].

Органы местного самоуправления муниципального района утверждают схемы территориального планирования муниципального района и подготовленную на их основе документацию по планировке территории [НПБ 7].

Также согласно статьям 14-16 Закона о местном самоуправлении в компетенцию органов местного самоуправления входит: резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения муниципального образования для муниципальных нужд, осуществление муниципального

земельного контроля, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений.

Особенностью в вышеуказанных полномочиях являются обязанности исполнительных органов местного самоуправления собирать, анализировать, распространять и сохранять определенного рода информацию в рассматриваемой области управления [12].

Органы местного самоуправления вправе выдавать разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства [НПБ 3; НПБ 7].

Органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов осуществляют ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального образования [НПБ 7].

Градостроительный кодекс РФ предлагает муниципальным образованиям различные инструменты градостроительного управления, важнейшими из которых являются разработка и утверждение документов территориального планирования, местных нормативов градостроительного проектирования, документации по планировке территории, а также правил землепользования и застройки [10].

К документам территориального планирования муниципальных образований относят: схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений и городских округов [НПБ 3].

В статье 19 Градостроительного кодекса РФ изложено подробное содержание схемы территориального планирования муниципального района, в которую входят:

1. положение о территориальном планировании;
2. карта планируемого размещения объектов местного значения;
3. карта границ населенных пунктов;

4. карта функциональных зон, установленных на межселенных территориях

Важным документом при управлении территорией муниципального образования является генеральный план, на основании которого осуществляется планировка, застройка и иные виды градостроительного освоения территорий. Установление или изменение границ муниципальных образований также происходит на основании документов территориального планирования.

Правила землепользования и застройки определяют целевое и разрешённое использование земельных участков. В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки включают в себя:

1. Порядок их применения и внесения изменений в указанные правила.
2. Карту градостроительного зонирования.
3. Градостроительные регламенты, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства [НПБ 3].

#### **1.4 Бюджет муниципального образования и его значение в управлении земельными ресурсами и объектами недвижимости**

Для использования всех вышеперечисленных полномочий органов местного самоуправления используются финансовые средства муниципального бюджета, а также средства, привлекаемые из других источников.

Муниципальный (местный) бюджет – это форма образования и расходования денежных средств в расчете на финансовый год, предназначенных для обеспечения задач и функций, отнесенных к предметам



ведения местного самоуправления, путём исполнения расходных обязательств соответствующего муниципального образования [НПБ 6].

Утверждение и исполнение бюджета, контроль за его исполнением, осуществляются органами местного самоуправления самостоятельно, имея государственную финансовую поддержку [НПБ 7].

Основополагающее требование, предъявляемое к органам, составляющим и утверждающим бюджет – это принцип эффективности использования бюджетных средств означает, что должна быть сбалансированность расходов и доходов.

Муниципальные образования составляют и рассматривают проект местного бюджета, утверждают и исполняют местный бюджет, а также осуществляют контроль за его исполнением.

Основные функции местного бюджета:

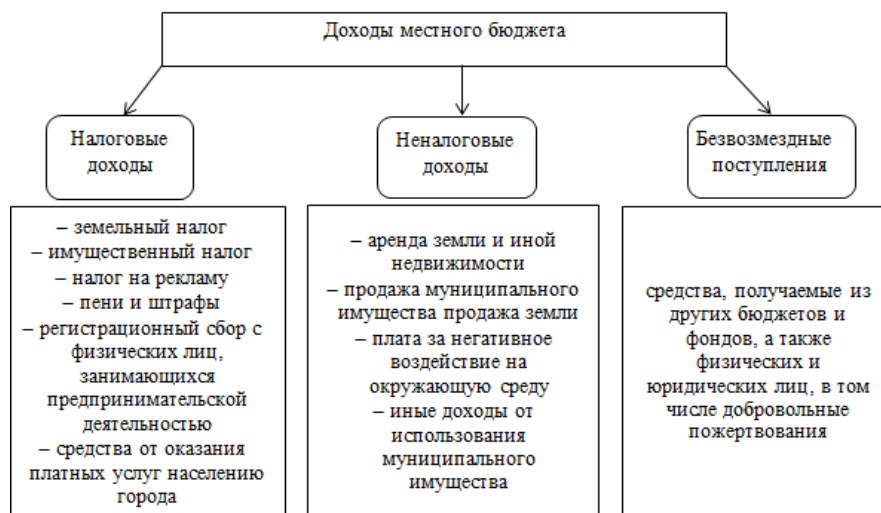
организация денежных доходов;

распределение денежных средств между отраслями народного хозяйства на территории муниципального образования;

контроль за финансово-хозяйственной деятельностью муниципальных предприятий, организаций и учреждений.

Бюджет формируется из доходов – поступающих в городской бюджет денежных средств. В соответствии с Бюджетным кодексом РФ доходы местных бюджетов формируются за счет собственных доходов и доходов за счет отчислений от федеральных и региональных регулирующих налогов и сборов.

Основные доходные источники, которыми располагают органы местного самоуправления, можно отнести к следующим категориям – налоги, неналоговые поступления, доходы от собственной хозяйственной деятельности и муниципальный кредит (см. рис. 1.1) [НПБ 6].



### 0"3030 Источники доходов местного бюджета

Главным направлением муниципальных расходов является жилищно-коммунальное хозяйство, земельно-имущественные вопросы и благоустройство территории, которое отражает собственные полномочия органов местного самоуправления по содержанию и развитию коммунальной и территориальной инфраструктуры.

Существенную роль в формировании доходной части городского бюджета играют налоговые поступления, а именно земельный налог.

Поэтому в управлении территорией важным аспектом является формирование критериев для осуществления земельной налоговой политики, выявление субъектов налоговых льгот. Также значимым является определение и корректировка уровня арендных платежей в рамках проводимой земельной политики.

Использование земли в РФ является платным и регулируется Законом РФ «О плате за землю». Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата [НПБ 2]. Платежи за пользование землей составляют значительную долю финансовых ресурсов муниципалитетов.

«Одной из задач управления территориями населенных пунктов является повышение количества поступлений земельных и имущественных платежей в бюджет муниципального образования», - отмечают в своей статье

«Оптимизация использования территории города Шебекино Белгородской области» авторы Е.П. Даниленко и И.В. Трунова [15].

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется в соответствии с принципами определения арендной платы, установленными Правительством РФ в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка [НПБ 2].

Земельный налог устанавливается Налоговым кодексом РФ, вводится в действие на территории муниципальных образований в соответствии с нормативными правовыми актами представительных органов этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, порядок определения которой утверждается Правительством РФ. Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [НПБ 2].

Налоговое законодательство устанавливает пределы налоговой ставки, в рамках которых представительные органы местного самоуправления могут сами определять конкретную величину налога, а также предусматривать некоторые налоговые льготы.

Налоговым Кодексом РФ установлены обязательные льготы по уплате земельного налога, действующие на всей территории страны.

Представительные органы местного самоуправления наделены полномочиями по установлению лиц, полностью или частично освобожденных от уплаты земельного налога решением органа местного самоуправления [НПБ 4].

Муниципальная власть заинтересована в том, чтобы максимальное количество земель на территории города было отнесено к муниципальной собственности, поскольку управление и распоряжение земельными

участками осуществляется органами местного самоуправления только в отношении участков, находящихся в муниципальной собственности.

Таким образом, в данной главе нами были проанализированы нормативно-правовые документы и научная литература в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований. Законодательство Российской Федерации достаточно полно отображает механизм организации местного самоуправления. Органы местного самоуправления наделены широким диапазоном функций в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, расположенных на муниципальной территории.

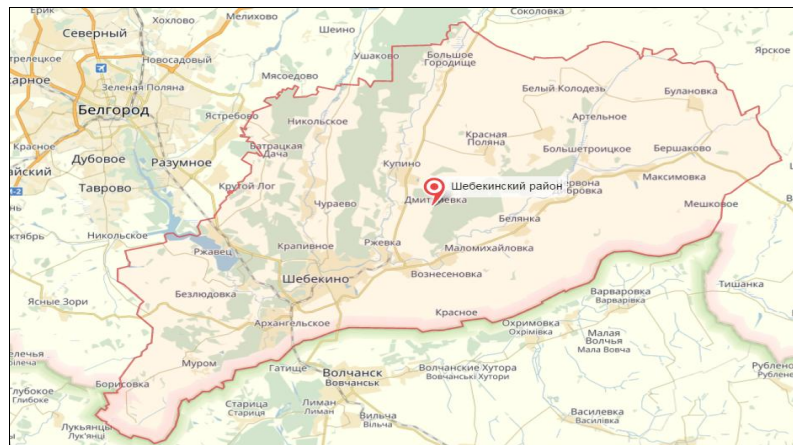
Вопросы организации и деятельности органов местного самоуправления, включая порядок их формирования, срок полномочий, сами полномочия, подконтрольность определяются не федеральным или региональным законом, а Уставом муниципального образования.

## 2 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ШЕБЕКИНСКОГО РАЙОНА

### 2.1 Характеристика территории Шебекинского района

Шебекинский муниципальный район является одним из крупнейших экономических, промышленных и культурных центров Белгородской области.

Административным центром района является город Шебекино, который находится в 39 км к юго-востоку от Белгорода. Район имеет весьма выгодное географическое положение (см. рис. 2.1), располагается в 700 км от столицы России и граничит с Харьковской областью Украины.



0"4030 Местоположение Шебекинского района (Яндекс.Карты, 2018 г.)

Официальная дата образования района – 30 июля 1928 г. Город Шебекино был основан в 1713 г., именно тогда он стал впервые обозначаться на картах [39].

Шебекинский район расположен в пределах Среднерусской возвышенности. Поверхность разделена речными долинами и овражно-балочной сетью, большая часть территории размещена в лесостепной зоне. Район богат лесами. В нём сохранились обширные водораздельные дубравы,

которые сосредоточены на междуречьях. Реки Северский Донец, Нежеголь, Корень, Короча представляют гидрографическую сеть территории.

Различие почвообразующих пород, разнообразие элементов рельефа и растительных формаций привели к сложному почвенному покрову района (табл. 2.1). При полевом почвенном обследовании и последующей генерализации при составлении районной карты было выделено 71 почвенная разновидность [26].

"2.1

### Характеристика почв на территории Шебекинского района

№ п/п	Типы почв	% к площади
1	черноземы типичные и выделочные	48,6
2	лесные почвы	12,3
3	солонцеватые почвы и солонцы	1
4	пойменные почвы	4
5	другие	34,1

Почвы Шебекинского района богаты гумусом и обладают хорошими водно-воздушными свойствами, их можно объединить в следующие группы: мощные и выщелочные черноземы, серые лесные почвы, почвы речных долин, супесчаные почвы. Преобладающий вид почв – черноземы.

Стоит отметить, что в районе имеются залежи полезных ископаемых: мела, песка, глины, железной руды – Логовское, Чураевское, Шемраевское месторождения.

Климат района – умеренно-континентальный. Среднегодовая температура воздуха: +7,7°C. Абсолютный минимум температуры: -38°C, максимум + 41°C [26].

На территории района сосредоточено свыше 30 археологических памятников, 6 заповедных урочищ и 150 объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ [36; 39].

В Шебекинском районе насчитывается 103 населённых пункта в составе одного городского и четырнадцати сельских поселений (табл. 2.2).

### Муниципально-территориальное устройство Шебекинского района

№ п/п	Городское и сельские поселения	Административный центр
1	Городское поселение город Шебекино	город Шебекино
2	Белоколодезянское сельское поселение	село Белый Колодезь
3	Белянское сельское поселение	село Белянка
4	Бершаковское сельское поселение	село Бершаково
5	Большегородищенское сельское поселение	село Большое Городище
6	Большетроицкое сельское поселение	село Большетроицкое
7	Вознесенское сельское поселение	село Вознесенка
8	Графовское сельское поселение	село Графовка
9	Купинское сельское поселение	село Купино
10	Максимовское сельское поселение	село Максимовка
11	Масловопристанское сельское поселение	рабочий посёлок Маслова Пристань
12	Муромское сельское поселение	село Муром
13	Новотаволжанское сельское поселение	село Новая Таволжанка
14	Первоцепляевское сельское поселение	село Первое Цепляево
15	Чураевское сельское поселение	село Чураево

По данным Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области по состоянию на 01.01.2018 года численность населения Шебекинского района составляет 90035 человек, из которых численность городского населения составляет 48830 человек, численность сельского населения – 41205 человек [32].

Документами территориального планирования Шебекинского района, утверждёнными Решениями Муниципального совета, утверждены Правила землепользования и застройки, градостроительный регламент и Генеральный план развития района.

В документах территориального планирования также представлена схема территориального планирования муниципального района, которая содержит материалы по ее обоснованию и графическую часть: схема положения муниципального района в системе расселения, схема комплексной оценки территории, опорный план, карта размещения объектов местного значения, карта функциональных зон, карта границ, схема транспортной инфраструктуры, схема инженерной инфраструктуры,

предложения по территориальному планированию, схема функционального зонирования [27].

Земельный фонд Шебекинского района составляют все земли, находящиеся в границах этого муниципального образования (табл. 2.3). Площадь территории составляет 1898,4 км<sup>2</sup> [32].

"403

### Распределение земельного фонда Шебекинского района по категориям земель

№п/п	Категория земель	Площадь, %
1	земли сельскохозяйственного назначения	76,7
2	земли населенных пунктов	11,2
3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	2
4	земли особо охраняемых территорий и объектов	0,3
5	земли лесного фонда	8,4
6	земли водного фонда	0,9
7	земли запаса	0,5

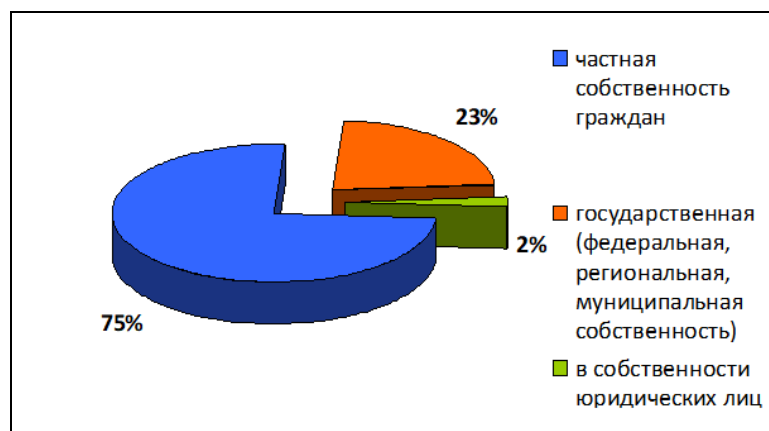
Как следует из приведенной таблицы, значительная часть территории определена под земли сельскохозяйственного назначения (76,7%). Наименьший процент составляют земли особо охраняемых территорий и объектов, а также земли запаса.

Структура земельного фонда Шебекинского района постоянно меняется. Деградация сельскохозяйственных земель происходит по причине борьбы людей за расширение земель, пригодных для обитания. Так, на территории района бурными темпами развивается индивидуальное жилищное строительство.

По формам собственности земли Шебекинского района, согласно данным Управления Росреестра по Белгородской области, распределяются следующим образом. Из 1898,4 км<sup>2</sup> общей площади земельного фонда района 1423,8 км<sup>2</sup> (75,1%) находится в собственности граждан, в государственной и



муниципальной собственности находится 417,7 км<sup>2</sup> (22,8%), в собственности юридических лиц – 30,4 км<sup>2</sup> (2,1%) (см. рис. 2.2).



0"4040 Распределение земельного фонда Шебекинского района по формам собственности, % (сведения на 01.01.2018 г.)

В составе государственной и муниципальной собственности находятся земли общего пользования, водных и лесных объектов, особо-охраняемых территорий, транспортной инфраструктуры, рекреационного назначения и другие, часть из которых предоставляется гражданам и юридическим лицам в пользование или в аренду [20].

Все огороднические объединения находятся в муниципальной собственности. Садоводческие объединения граждане оформляют в собственность, так на 01.01.2018 года в собственности граждан находится 96,6 % земли садоводческих товариществ [29].

Также, в соответствии со статьей 19 Земельного кодекса РФ к муниципальной собственности относятся следующие земельные участки:

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

безвозмездно переданные в муниципальную собственность из федеральной собственности;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности;

приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством [НПБ 2].

Комитет муниципальной собственности и земельных отношений администрации Шебекинского района ежегодно составляет реестр муниципальной собственности района, объектами учета которого являются [НПБ 18].

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) муниципальный район расположен в двух кадастровых районах – Шебекинский район (31:17) и город Шебекино (31:18).

На территории муниципального района находится 1118 кадастровых кварталов с установленными границами. В границах данных кварталов расположены: земельные участки – 63780, объекты капитального строительства – 50736 (табл. 2.4).

2.4

#### **Сведения об объектах недвижимости, расположенных на территории Шебекинского муниципального района**

<b>№ п/п</b>	<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>На территории муниципального района</b>	<b>Имеют установленные границы</b>
1	Земельные участки	63 780	24 094
2	Здания	48 052	3 222
3	Сооружения	2 094	273
4	Объекты незавершенного строительства	590	155
	<b>Итого:</b>	<b>114 516</b>	<b>27 744</b>

Проанализировав данные таблицы 2.4, можно сделать вывод, что на территории Шебекинского района менее 50% объектов недвижимости имеют закрепленные на местности границы. В основном земельные участки, которые не имеют установленных по закону границ, расположены в садовых и дачных товариществах, деревнях, поселках и хуторах.

Развитие района осуществляется в соответствии с задачами, определенными «Стратегией социально-экономического развития

муниципального образования «Шебекинский район и город Шебекино» на период до 2025 года», утвержденной решением Муниципального совета Шебекинского района от 23 апреля 2015 года № 6.

Шебекинский район имеет ряд конкурентных преимуществ, которые оказывают воздействие на экономическое развитие и инвестиционную привлекательность. К ним следует отнести:

умеренный климат и значительные запасы полезных ископаемых;

наличие свободных земель сельскохозяйственного назначения, земель поселений и производственных площадок;

развитая транспортная инфраструктура, которая представлена железнодорожным и автомобильным транспортом;

географическое положение района является благоприятным для развития производства, экономики, а также агропромышленного комплекса, предназначенного на массовое потребление в областном центре.

## **2.2 Деятельность органов местного самоуправления Шебекинского района**

Организационно-управленческую основу муниципального образования составляют система и структура органов местного самоуправления, порядок, формы и принципы их деятельности.

Граждане Шебекинского района осуществляют местное самоуправление посредством участия в муниципальных референдумах, муниципальных выборах, посредством иных форм прямого волеизъявления, а также через выборные и иные органы местного самоуправления

Основным документом, регулирующим деятельность органов местного самоуправления Шебекинского района является Устав муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области,

который принят районным Советом депутатов 26 декабря 2005 года №1 (далее – Устав Шебекинского района).

Структуру органов местного самоуправления муниципального района составляют: муниципальный совет, администрация муниципального района, возглавляемая главой администрации и контрольно-счетная палата.

Муниципальный совет является представительным органом муниципального района, состоит из 30 членов, которыми являются главы поселений, входящих в состав муниципального района, а также депутаты представительных органов указанных поселений [28].

Согласно статье 13 Устав Шебекинского района в исключительной компетенции муниципального совета при управлении земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории района находятся:

- 1) принятие устава муниципального района и внесение в него изменений и дополнений;
- 2) утверждение бюджета муниципального района;
- 3) установление, изменение и отмена местных налогов и сборов;
- 4) принятие планов и программ развития муниципального района,;
- 5) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района;
- б) контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения [28].

Администрация муниципального района является исполнительно-распорядительным органом и осуществляет организацию решения вопросов местного значения, исполнения полномочий органов местного самоуправления городских и сельских поселений, переданных на основе соглашений, заключенных главой администрации Шебекинского района, а также исполнения отдельных государственных полномочий, переданных для осуществления органам местного самоуправления Шебекинского района федеральными законами и законами Белгородской области [28].

В соответствии со статьей 17 Закона о местном самоуправлении к вопросам местного значения относят вопросы, обеспечивающие жизнедеятельность населения муниципального образования.

Непосредственно, к местным вопросам в области развития и управления территорией района следует отнести:

владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью;

установление местных налогов и сборов;

содержание и использование муниципальных жилищного фонда и нежилых помещений;

регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований;

контроль за использованием земель на территории района;

регулирование использования водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых;

муниципальное дорожное строительство и содержание дорог местного значения.

Организацию и решение данных вопросов осуществляет администрация муниципального района. Структурные подразделения администрации Шебекинского района имеют собственную подструктуру и функции (см. рис. 2.3).

Непосредственно принимают участие в управлении земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района следующие структурные подразделения:

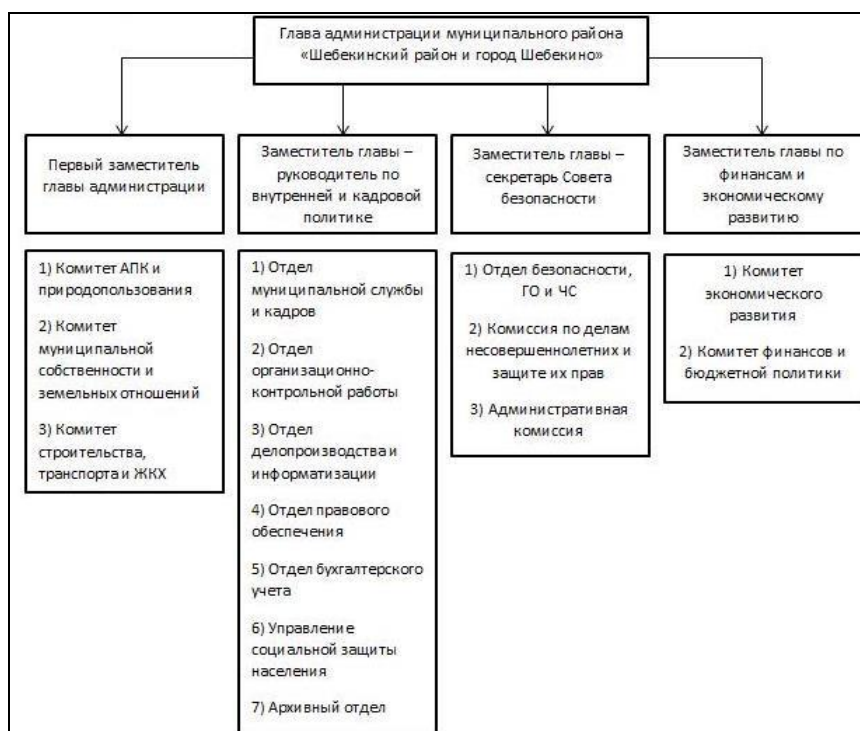
комитет АПК и природопользования;

комитет муниципальной собственности и земельных отношений;

комитет строительства, транспорта и ЖКХ;

комитет экономического развития;

комитет финансов и бюджетной политики.



0<sup>п</sup>4050 Структура администрации Шебекинского района

Каждый из перечисленных комитетов имеет свои определенные задачи и функции, направленные на управление земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципального района.

1. Комитет АПК и природопользования разрабатывает проекты нормативно-правовых актов района по вопросам АПК, осуществляет реализацию программ и мероприятий, направленных на поддержку сельскохозяйственного производства и развитие сельских территорий, выполняет функции главного распорядителя и получателя бюджетных средств предусмотренных на содержание и реализацию возложенных на комитет функций, проводит политику в сфере природопользования, охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности. Также комитет участвует в пределах компетенции в регулировании земельных отношений, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения и их переводом в другие категории.

2. Комитет муниципальной собственности и земельных отношений регулирует земельные отношения на территории района, составляет проекты и определяет перспективы развития территории.

К функциям отдела относятся:

разработка и реализация предложений в проекты законодательных и других документов по регулированию земельных отношений;

осуществление в установленном порядке учета и оценки недвижимого имущества, находящегося на территории района;

организация и контроль использования и охраны земель;

выполнение иных полномочий по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

3. Комитет строительства, транспорта и жилищно-коммунального хозяйства осуществляет разработку программ по развитию жилищно-коммунального хозяйства, электрификации, газоснабжения, канализации, водоснабжения, теплоснабжения, строительной жилищной политики.

4. Комитет экономического развития содействует привлечению государственных и негосударственных инвестиций в экономику района в целях развития территории и управляет проектной деятельностью.

5. Деятельность комитета финансов и бюджетной политики направлена на повышение результативности расходов бюджета Шебекинского муниципального района, их ориентация на приоритетные направления социально-экономического развития района и целевое финансирование бюджетных средств [28; 38].

Администрация Шебекинского района является уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района на осуществление муниципального контроля.

В соответствии со статьей Закона о местном самоуправлении и статьей 40 Устава Шебекинского района в целях осуществления внешнего муниципального финансового контроля, представительным органом муниципального образования сформирован контрольно-счетный орган муниципального образования – Контрольно-счетная палата Шебекинского района.

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории муниципального района осуществляется должностными лицами комитета муниципальной собственности и земельных отношений администрации Шебекинского района в соответствии с законодательством и муниципальными правовыми актами [НПБ 19].

Должностные лица надзорных и контролирующих органов вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

### **2.3 Бюджет Шебекинского муниципального района**

Бюджет муниципального образования – это форма образования и расходования денежных средств в расчете на финансовый год, предназначенных для обеспечения задач и функций, отнесенных к предметам ведения местного самоуправления, путём исполнения расходных обязательств соответствующего муниципального образования [НПБ 6].

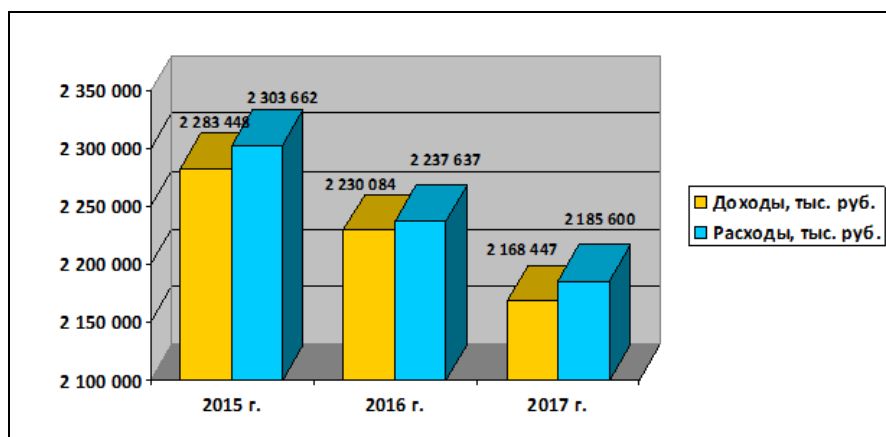
Исполнение местного бюджета осуществляется администрацией района. Организацией исполнения бюджета руководит финансовый орган муниципалитета. Исполнение бюджета осуществляется отдельно по статьям доходов и расходов.

Как показывает анализ бюджета Шебекинского района, с каждым годом происходит спад доходов и расходов. В бюджете наблюдается незначительное превышение расходов над доходами. Наибольший дефицит (5,9 %) наблюдается в 2015 году в сумме 20214 тыс. руб. (см. рис. 2.4).

По данным главных распорядителей бюджетных средств бюджета муниципального района, кроме собственных доходов Шебекинский район имеет дополнительные источники финансирования (Приложение 1).



Доля собственных налоговых и неналоговых доходов бюджета в общем объеме доходов составила 33,2 %, что на 0,6 % ниже уровня прошлого года.



0"4060 Доходы и расходы бюджета Шебекинского района за период 2015-2017 гг.

Бюджет района за 2017 год исполнен по доходам на 105,6 % от плановых значений. В бюджет Шебекинского района в 2017 году поступили доходы в размере 839775 тыс. руб., что на 45827 тыс. руб. больше объема поступлений за 2016 год (793948 тыс. руб.) (Приложение 1) [39].

Одной из важных задач, стоящих перед органами местного самоуправления, является эффективное и рациональное использование земли и муниципального имущества. Доходы от использования земли и муниципального имущества составили 86914 тыс. руб. или 10,4 % всех поступлений, в основном это арендная плата за землю (63075 тыс. руб.).

Основными источниками формирования доходной части бюджета являются налоговые и неналоговые доходы, в том числе земельный налог, сельскохозяйственный налог, арендная плата за земельные участки и имущество, находящееся в муниципальной собственности.

В общем объеме доходов наибольший удельный вес занимают налоговые поступления – 732319 тыс. руб. или 88 % всех поступлений.

Земельный налог составляет 18% от всех налоговых доходов Шебекинского района. Ставки налогов на земельные участки полностью

соответствуют требованиям Налогового Кодекса РФ, нет необоснованных завышенных показателей ни по одному виду использования. Ставки земельного налога на территории муниципального образования – максимальные, установленные Налоговым Кодексом РФ (табл. 2.5).

"407

### Ставки земельного налога на территории Шебекинского района

№ п/п	Категории земель	Фактическая ставка	Максимальная ставка в соответствии с Налоговым кодексом РФ
1	ЗУ, которые отнесены к землям с/х назначения или к землям в составе зон с/х использования в поселениях, и используемых для с/х производства	0,3	0,3
2	ЗУ, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или предоставленных для жилищного строительства	0,3	0,3
3	ЗУ, предоставленные для личного подсобного х-ва, садоводства, огородничества или животноводства	0,3	0,3
4	прочие земельные участки	1,5	1,5

Льготы, предоставленные для разных категорий налогоплательщиков, полностью соответствуют налоговому законодательству. Кроме указанных в Налоговом Кодексе категорий плательщиков земельного налога, которым предоставлена льгота, на территории муниципального района льгота действует и для других категорий лиц (организаций):

многодетные семьи;

физические лица, имеющие садовые участки, расположенные на склоновых землях крутизной от 50 градусов и больше, в карьерах;

садоводческие товарищества: Виктория-2, Виктория, Химик-1, Химик-3, Каштан, Садовод, Вишенка, Автомобилист (АСО), Надежда-1, Белогорье-1, Белогорье-2, Дубравушка, Золотой ранет, Дорожник, Труженик;

одиноким матери;

семьи с детьми-инвалидами [НПБ 20].

Вышеперечисленные категории лиц (организаций) полностью освобождены от уплаты земельного налога. Большое число налоговых льготников приводит к уменьшению суммы налоговых платежей в местный бюджет.

Одной из задач управления территориями является повышение количества поступлений земельных и имущественных платежей в бюджет муниципального образования [15].

Исполнение бюджета по всем статьям расходов составило 2185600 тыс. руб. (100% плана). Общий объем расходов консолидированного бюджета на 2,3 % ниже уровня прошлого года. Все принятые на 2017 год расходные обязательства были выполнены в полном объеме (Приложение 1).

Согласно бюджетной классификации предусмотрена статья расходов «Мероприятия по землеустройству и землепользованию». Расходы по данной статье связаны с обеспечением проведения работ по улучшению землеустройства и землепользования, ведением ЕГРН, технической инвентаризации и мониторинга земель.

К таким работам на территории Шебекинского района в 2017 году следует отнести: комплексные кадастровые работы, инженерно-экологические изыскания, землеустроительные работы по подготовке соответствующей документации для внесения сведений в ЕГРН, муниципальный лесной и земельный контроль (табл. 2.6).

"408

**Расходы на мероприятия по землеустройству и землепользованию  
на территории Шебекинского района в 2017 г.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование мероприятия</b>	<b>Объем расходов, руб.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	проведение комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского муниципального района	2 730 000
2	инженерно-экологические изыскания	354 893
3	выполнение землеустроительных работ по подготовке карта (планов) границ особо охраняемых природных территорий для внесения сведений в ЕГРН	197 800

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
4	осуществление муниципального лесного контроля	56 054
5	осуществление муниципального земельного контроля на межселенной территории муниципального района	82 776
6	утверждение схем территориального планирования муниципального района, утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования документации по планировке территории, ведение ИСОГД, осуществляемой на территории района, резервирование и изъятие земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд	716 000
<b>Итого:</b>		<b>4 137 523</b>

Таким образом, во второй главе магистерской диссертации нами изучено современное состояние территории Шебекинского района, его земельный фонд и основные характеристики, а также проанализирована деятельность органов местного самоуправления в сфере развития и управления территорией района и бюджет муниципального образования, в том числе статьи расходов на мероприятия по землеустройству и мониторингу земель.

Можно сделать вывод, что Шебекинский район, имея территориальные резервы, находится в развитии. Способствуют развитию и управляют территорией органы местного самоуправления, имеющие четко сформированную структуру. Местный бюджет выполняется в соответствии с утвержденными показателями и достигает плановых значений. Для полного исполнения бюджета Шебекинского района необходимо укрепление налогового потенциала муниципального образования, а также обеспечение исполнения обязательств в части уплаты налогов и платежей от реализации муниципального имущества.

### **3 ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ РАБОТЫ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **3.1 Методика оценки эффективности работы органов местного самоуправления**

Цель государства – сделать управление территорией муниципального образования прозрачным и открытым. Для достижения этой цели в Российской Федерации ведется работа по внедрению системы оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления.

Эффективность деятельности органов местного самоуправления можно рассматривать как уровень соответствия результатов деятельности по решению вопросов местного значения поставленным целям и задачам с наименьшими затратами ресурсов.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о местном самоуправлении, оценка деятельности органов местного самоуправления должна проводиться по утвержденным показателям и в установленной форме, порядок утверждения перечня показателей определяется Президентом РФ [НПБ 7].

По вопросу оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления были приняты следующие нормативно-правовые документы:

1. Указ Президента РФ от 21.08.2012 г. № 1199 «Об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ».
2. Указ Президента РФ от 28.04.2008 г. № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов».

Согласно данным документам, в Российской Федерации все муниципальные образования обязаны ежегодно проводить оценку эффективности деятельности органов местного самоуправления.

Указом Президента от 28.04.2008 г. № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» утвержден перечень показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления:

- 1) Число субъектов малого и среднего предпринимательства в расчете на 10 тыс. человек населения.
- 2) Доля численности работников малых и средних предприятий в численности работников всех предприятий и организаций.
- 3) Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения.
- 4) Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного и железнодорожного сообщения с административным центром, в общей численности населения.
- 5) Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом.
- 6) Доля детей в возрасте от одного года до шести лет, состоящих на учете для определения в муниципальные дошкольные образовательные учреждения.
- 7) Доля выпускников муниципальных общеобразовательных учреждений, сдавших единый государственный экзамен по русскому языку и математике.
- 8) Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, - всего, в том числе введенная в действие за один год.
- 9) Доля организаций коммунального комплекса, осуществляющих производство товаров, оказание услуг по водо-, тепло-, газо- и электроснабжению, водоотведению, очистке сточных вод, утилизации твердых бытовых отходов, по договору аренды или концессии.

10) Доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет.

11) Удельная величина потребления энергетических ресурсов в многоквартирных домах.

12) Удельная величина потребления энергетических ресурсов муниципальными бюджетными учреждениями.

13) Удовлетворенность населения деятельностью органов местного самоуправления городского округа (муниципального района) (процент от числа опрошенных) [НПБ 11].

В Белгородской области нормативно-правовым документом оценки деятельности местных органов является Постановление Губернатора Белгородской области от 4.09.2015 г. № 87 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов».

Федеральная методика оценки деятельности органов местного самоуправления вышеуказанным Постановлением модифицирована, список показателей для оценки дополнен уникальными для Белгородской области индикаторами [НПБ 14].

Показатели эффективности помогают определить реалистичные цели муниципалитета, оценить целесообразность принятого решения и выбрать рациональное решение из нескольких альтернатив [9; 19].

Утвержденная система показателей направлена на оценку работы органов местного самоуправления в сферах образования, здравоохранения, дорожного хозяйства и транспортного обслуживания, жилищного строительства, жилищно-коммунального хозяйства и других сферах.

Таким образом, можно говорить о том, что применяемая в настоящее время методика оценки эффективности органов местного самоуправления позволяет оценивать деятельность органов управлений муниципальных

образований только по обобщенным показателям, не отражающим специфические особенности различных муниципалитетов.

Для оценки эффективности работы органов местного самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района, нами были выбраны следующие сферы управления: дорожное хозяйство, земельно-имущественные отношения, жилищно-коммунальное хозяйство и благоустройство территории и жилищное строительство.

### **3.2 Проблемы оценки деятельности органов самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципального образования**

Устойчивое развитие территории любого муниципального образования невозможно без наличия системы оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления.

На пути повышения эффективности деятельности органов местного самоуправления основными проблемами являются:

слабая ориентация исполнительных органов муниципальной власти и подведомственных им организаций в своей деятельности на конечный результат и, в первую очередь, на удовлетворенность граждан;

низкая регламентация и стандартизация процессов взаимодействия исполнительных органов муниципальной власти с гражданами и организациями;

несоответствие имеющейся системы информационного обеспечения исполнительных органов муниципальной власти [11].

Качество муниципального управления проявляется в его воздействии на социально-экономическое развитие муниципальных территорий. Однако в современных условиях одной из основных проблем является сложность



проведения количественной оценки деятельности органов местного самоуправления. В связи с этим, к полномочиям органов муниципальной власти отнесены организация сбора статистических показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы муниципального образования, и предоставление указанных данных органам государственной власти [НПБ 11].

Главе администрации муниципального района в рамках Указа Президента от 28.04.2008 г. № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» предписано представлять доклады о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности соответствующих органов местного самоуправления [НПБ 11].

Также в рамках реализации положений данного Указа Президента предусматривается обязательное опубликование докладов в общедоступном доступе в сети Интернет. Это существенно расширяет информационную открытость местных властей, что дает возможность каждому жителю муниципального образования оценить эффективность работы, избранной им власти, и сравнить ее с результатами работы в других муниципалитетах.

Информационная прозрачность деятельности органов исполнительной власти всех уровней регулируется ФЗ от 09.02.2009 г. №8 «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления». Согласно статьям данного закона, у каждого муниципального образования в сети Интернет должен быть официальный сайт органов местного самоуправления, содержащий информацию о результатах их деятельности [НПБ 9].

Одной из проблем оценки эффективности работы органов местного самоуправления является отсутствие четкого механизма взаимодействия органов муниципальной власти и органов управления субъектов РФ в отношении детализации и интеграции показателей различных муниципальных территорий в целях достижения наилучших значений

показателей деятельности органов местного самоуправления. Отсутствие данного механизма может привести к искажению восприятия результатов оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления при сравнении показателей муниципальных территорий, входящих в состав того или иного региона [24].

На сегодняшний день объективной оценке работы органов местного самоуправления препятствует целый ряд причин, которые, фактически, искажают результаты деятельности муниципальных образований.

Органам муниципальной власти трудно повлиять на собираемость основных местных налогов, в основном налога на землю. Так объектом налогообложения может быть только сформированный земельный участок, который прошел государственный кадастровый учет [НПБ 5]. В настоящее время доля земельных участков, отвечающих требованиям Налогового Кодекса РФ, невелика. Кроме того, законом не установлен механизм воздействия органов местного самоуправления на собственников и пользователей в понуждении их к проведению работ по межеванию земельных участков и постановке их на кадастровый учет.

Проблема заключается в том, что развитие налогооблагаемой базы по указанным видам налогов возлагается на органы местного самоуправления, а функции по администрированию налогов закреплены за органами государственной власти (Федеральная налоговая инспекция). Даже при наличии у органов местной власти информации о состоянии налогооблагаемой базы, у них отсутствует возможность влиять на собираемость налогов, так как они крайне ограничены в возможности предпринимать какие-либо действия в отношении налогоплательщиков. Все, что они могут сделать – это довести до налогоплательщиков кадастровую стоимость земельных участков, их частей и земельных долей, которая, в свою очередь, определяется бюджетным учреждением (в Белгородской области - ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»). В результате это приводит к недополучению средств в бюджет муниципального образования,

а следовательно, способствует замедлению темпов социально-экономического развития муниципальных образований.

Также многие муниципалитеты вынуждены уплачивать существенную сумму средств муниципального бюджета при регистрации прав собственности на муниципальное имущество, которое составляет экономическую основу местного самоуправления. Прежде чем зарегистрировать право собственности, органы местного самоуправления должны сформировать и вести реестр муниципального имущества, а также предоставить выписку из данного реестра в орган регистрации прав. Относительно земли и объектов недвижимости, на которые требуется зарегистрировать право муниципальной собственности, муниципалитету необходимо заказать и оплатить кадастровые работы по формированию этих объектов.

Таким образом, в настоящее время органы местного самоуправления не обладают достаточными механизмами эффективно влиять на доходы местных бюджетов в части земельного и имущественного налогов. Очевидно, что необходимо совершенствование законодательства, регулирующего ответственность потенциальных плательщиков местных налогов.

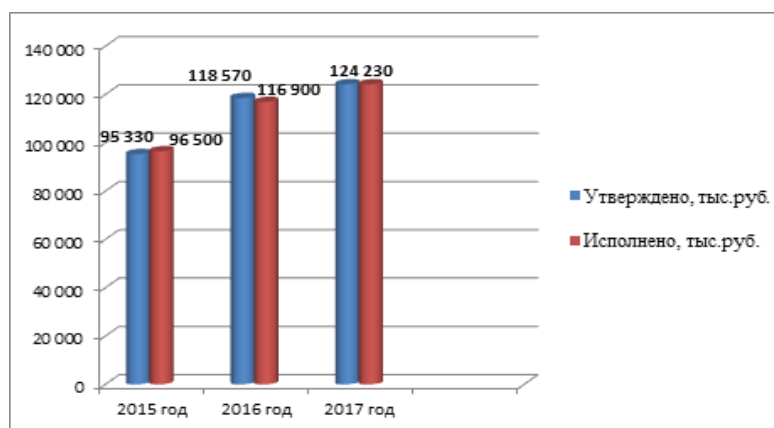
Объективная оценка работы муниципальных образований требует также пересмотра существующей практики межбюджетных отношений, при которой чем хуже работают органы местного самоуправления, тем большие дотации из бюджета вышестоящего уровня оно получает.

Повышение эффективности работы местных властей требует, чтобы они были максимально самостоятельны и, находясь в равных условиях, были заинтересованы в повышении активности, а не в проявлении иждивенческой позиции. Сегодня органы государственной власти начинают предпринимать усилия, чтобы такую систему создать.

### 3.3 Оценка эффективности работы органов местного самоуправления Шебекинского района в сфере управления и развития территорией

#### 3.3.1 Оценка показателей в сфере дорожного хозяйства

Ежегодно муниципальным бюджетом Шебекинского района предусматривается финансирование работ в сфере дорожного хозяйства. Несмотря на достаточное количество выделяемых денежных средств и полное исполнение бюджета по статье расходов «Дорожное хозяйство» (см. рис. 3.1) в Шебекинском районе остаются дороги, находящиеся в аварийном состоянии.



0"5030 Исполнение бюджета по статье расходов «Дорожное хозяйство» за период 2015-2017 гг.

Нормативным требованием является ежегодное обеспечение твердым покрытием 100% доли автомобильных дорог общего пользования местного значения.

Фактический результат рассчитывается по формуле:

$$Д = \frac{Д_{н}}{Д_{общ}} * 100\%, \quad (3.1)$$

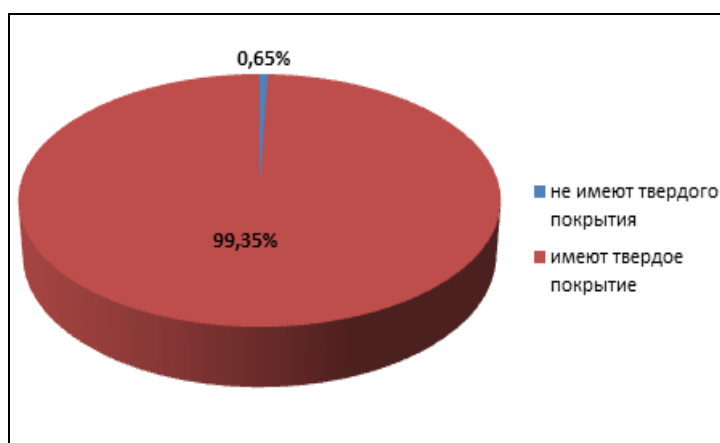
где  $Д_{н}$  – протяженность дорог, отвечающих нормативным требованиям, км;

$D_{\text{общ}}$  – общая протяженность основных улиц и дорог местного значения, км.

Используя информацию ежегодных отчетов администрации об итогах деятельности за 2016 и 2017 год, рассчитаем по формуле 3.1 процент протяженности дорог Шебекинского района, отвечающих нормативным требованиям:

$$D = \frac{912,5}{918,5} * 100\% = 99,35\%$$

Таким образом, доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям составляет 0,65 % (см. рис. 3.2).



0"5040 Состояние автодорог на территории Шебекинского района

Для полного соответствия нормативным требованиям ежегодно органами местного самоуправления проводится планомерная работа по капитальному ремонту дорог местного значения с твердым покрытием.

Городская транспортная система является частью многоотраслевого городского хозяйства. Качество жизни людей в городах – это и качество транспортного обслуживания, и его доступность для всех горожан.

В федеральной методике «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» показателем оценки деятельности органов местного

самоуправления в области транспортного хозяйства является обеспеченность населения регулярным транспортом.

Обеспечение населения общественным пассажирским транспортом – это одна из важнейших социально-значимых отраслей Шебекинского района.

Для перевозки пассажиров в ООО «Городское пассажирское предприятие» задействовано 98 единиц автобусов, которые обслуживают 42 маршрута, из них 12 городских и 30 пригородных.

В 2017 году доля населения, проживающего в населенных пунктах, расположенных в пределах территории Шебекинского района, не имеющих регулярного автобусного или железнодорожного сообщения с административным центром муниципального района составила 0,08 % [33].

Население в свою очередь, также оценили работу органов местного самоуправления Шебекинского района в сфере дорожного хозяйства. Показатель эффективности деятельности в данной сфере, по мнению населения, составляет 82,07% [40].

### **3.3.2 Оценка показателей в сфере управления земельно-имущественными отношениями**

Органы местного самоуправления владеют, пользуются, распоряжаются муниципальными землями и другими природными ресурсами в целях развития муниципального образования и обеспечения социально-экономических интересов его граждан. Оценка деятельности органов местного самоуправления с позиции эффективности управления земельными ресурсами осуществляется в соответствии с основными показателями, в их числе следующие:

1) доля объектов недвижимости право собственности на которые зарегистрировано;

В 2017 году данный показатель составил 93,06% от общего количества объектов недвижимости на территории Шебекинского района. Данный показатель по сравнению с 2016 годом увеличился на 1% в результате проводимой разъяснительной работы среди населения Шебекинского района [32].

2) средняя продолжительность периода со дня принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению земельных участков до получения разрешения на строительство;

Средняя продолжительность периода с даты подачи заявления на предоставление земельного участка для строительства до даты принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства или подписания протокола о результатах аукциона в Шебекинском районе составляет 1,8 месяца.

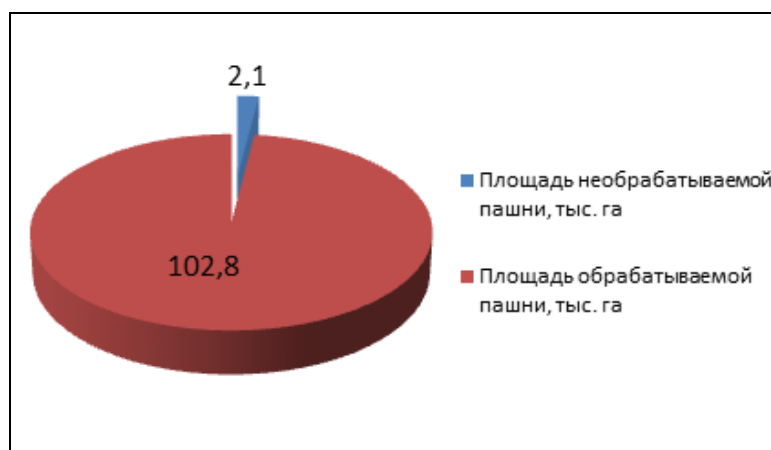
Земельные участки под строительство, согласно пунктам статьи 39 Земельного Кодекса РФ, предоставляются с предварительным согласованием мест размещения объектов или без предварительного согласования.

Данный показатель близок к минимально возможным срокам оформления исходно-разрешительной документации.

Снижение значения показателя возможно за счет предоставления земельных участков без проведения торгов для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, связи, нефтепроводов.

3) доля фактически обрабатываемой пашни в общей площади пашни муниципального района;

Для производства сельскохозяйственной продукции в Шебекинском муниципальном районе имеется 124,8 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в том числе 104,9 тыс. га пашни. Доля фактически обрабатываемой пашни в общей площади пашни муниципального района в 2017 году составила 98% (см. рис. 3.3).



0"5050 Доля фактически обрабатываемой пашни в общей площади пашни Шебекинского района

Землепользователями являются сельскохозяйственные предприятия различных форм собственности, личные подсобные хозяйства и крестьянско-фермерские хозяйства.

4) доля площади земельных участков, являющихся налогообложением земельным налогом от общей площади территории муниципального района;

Земельный налог является местным налогом и уплачивается организациями и физическими лицами, которые обладают земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового кодекса РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения [НПБ 4].

Доля земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом на территории муниципального образования, является показателем эффективности деятельности органов местного самоуправления, который установлен федеральной программой оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления.

Общая площадь территории муниципального района составляет 186597 га, из нее площадь земельных участков, которая подлежит обложению земельным налогом составляет 157042 га. Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом от



общей площади Шебекинского района, в 2017 году составляет 84 % (см. рис 3.4) [32].



#### 0"5060 Налогообложение земельных участков земельным налогом на территории Шебекинского района

Также анализируя бюджет муниципального образования, можно сделать вывод, что сумма платежей земельного налога с каждым годом непременно растет (см. рис. 3.5). А это значит, что муниципалитет эффективно выполняет свою работу в сфере налогообложения земель, находящихся на территории муниципального образования.



#### 0"5070 Рост земельных налоговых платежей в бюджет Шебекинского района за период 2015-2017 гг.

5) доля земельных участков, сведения о границах которых внесены в ЕГРН;

В 2017 году на территории Шебекинского района доля земельных участков, сведения о границах которых внесены в ЕГРН по результатам межевания увеличилась на 2% и составила 68,81% вследствие проведения работ по привлечению правообладателей земельных участков к межеванию границ своих участков, а также в результате проведения комплексных кадастровых работ.

б) процент выполнения землеустроительных работ в отношении границ муниципальных образований и населённых пунктов

В соответствии с федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учёта недвижимости на период с 2014 по 2019 год» необходимо провести землеустроительные работы в отношении границ субъектов РФ, муниципальных образований и населённых пунктов, внести сведения по итогам проведения землеустроительных работ в ЕГРН.

Администрация Шебекинского района активно проводит данные землеустроительные работы на тендерной основе и предоставляет документы на регистрацию установленных границ в орган кадастрового учета.

В Шебекинском районе 103 населённых пункта в составе одного городского и четырнадцати сельских поселений.

На сегодняшний день в ЕГРН внесены сведения о 15 границах муниципальных образований и 100 границах населённых пунктов (Приложение 2). Граница Шебекинского муниципального района не внесена в ЕГРН.

Землеустроительные работы в отношении границ муниципальных образований и населённых пунктов Шебекинского района выполнены на 97%.

Следует отметить, что 19.04.2018 г. опубликован Закон Белгородской области от 19.04.2018 г. № 258 «Об объединении всех поселений, входящих в состав муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино», и наделении вновь образованного муниципального образования статусом

городского округа, и о внесении изменений в закон Белгородской области «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района», вступивший в силу 19.04.2018 г.

Установлено, что вновь образованное в результате объединения всех поселений муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» муниципальное образование наделено статусом городского округа - Шебекинский городской округ.

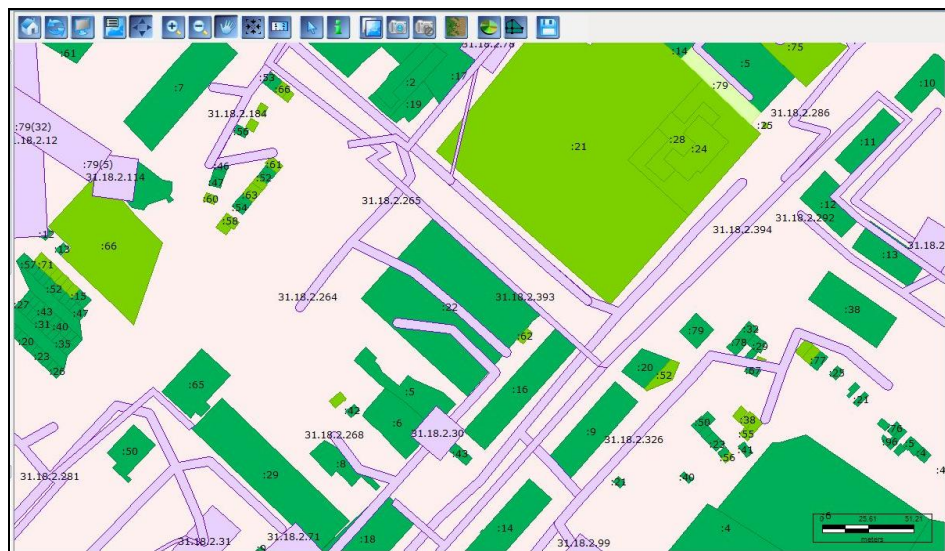
7) Формирование зон с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ) характеризует деятельность местных властей по управлению земельными ресурсами на территории муниципального района.

Особо остро стоит проблема полноты сведений в отношении правовой группы сведений о ЗОУИТ, и как следствие – об ограничениях прав на земельные участки, попадающих в ЗОУИТ [18].

По статистическим данным выгрузки ЗОУИТ из АИС ГКН на территории Шебекинского района по состоянию на 18.05.2018 г. В ЕГРН внесены 8023 границы ЗОУИТ (6658 в кадастровом районе 31:17 и 1365 в кадастровом районе 31:18). Среди установленных зон преимущество имеют зоны инженерных коммуникаций (количество – 7755). Также на территории муниципального района установлены следующие виды ЗОУИТ: водоохранные зоны (2), охранные зоны геодезических пунктов (234), прибрежные защитные полосы (2), охранные зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии (1), территории особо охраняемых природных объектов (26) и территории объектов культурного наследия (3) (Приложение 3).

Ряд земельных участков попадает в границы зон с особыми условиями использования территорий, на этих земельных участках устанавливаются особые ограничения хозяйственной деятельности, что в свою очередь может повлиять на кадастровую стоимость и размер взимаемого налога.

Поэтому информация о ЗОУИТ должна была быть доступна всем заинтересованным лицам, однако в ЕГРН в настоящее время внесены не все существующие зоны. Также проблема состоит в том, что Правительством РФ не утвержден порядок информирования правообладателей земельных участков, попадающих в установленную ЗОУИТ (см. рис. 3.6). ФГБУ «ФКП Росреестра» утвержден временный порядок по уведомлению правообладателей земельных участков о включении земельных участков в границы зоны с особыми условиями использования территории, об ограничении использования земельных участков в границах такой зоны.



0"5080 Попадание земельных участков в установленную ЗОУИТ  
(фрагмент карты из АИС ГКН, 2018 г.)

Администрация Шебекинского района не участвует в формировании и регистрации ЗОУИТ, данным вопросом занимаются заинтересованные лица, такие как: Управление воспроизводства окружающей среды департамента АПК и воспроизводства окружающей среды Белгородской области, Управления лесами Белгородской области, Управление государственной охраны объектов культурного наследия Белгородской области и другие.

Также нами принято решение оценить эффективность работы органов местного самоуправления в сфере земельно-имущественных отношений еще

по одному критерию – экономической эффективности системы управления земельно-имущественным комплексом муниципального образования.

Механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами формируется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики муниципалитета, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рационального и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков.

Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами включает: земельный налог, арендную плату за землю, штрафные платежи за экологический ущерб, плату за право аренды и другие [23].

Земельные платежи, запланированные муниципальным образованием к поступлению и фактические земельные платежи, поступившие в местный бюджет представлены в таблице 3.1.

"503

### Земельные платежи, поступившие в бюджет Шебекинского района за 2017 год

№ пп	Наименование показателя доходов	<u>Запланировано,</u> тыс. руб.	<u>Поступило,</u> тыс.руб.	% исполнения
1	Земельный налог	112 131	127 233	113,5
2	Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды за земли	58 003	63 075	108,7
3	Доходы от продажи земельных участков	15 447	17 300	112,0
	<b>Итого</b>	<b>185 581</b>	<b>207 608</b>	<b>111,9</b>

Проводим расчет коэффициента экономической эффективности системы управления земельно-имущественным комплексом муниципального образования по формуле [5]:

$$\text{Эу} = \frac{\text{Пф}}{\text{Пр}}, \quad (3.2)$$

где Пф – фактические земельные платежи, поступившие в бюджет муниципального образования за анализируемый период, тыс. руб.;

Пр – расчетные земельные платежи, запланированные муниципальным образованием к поступлению, тыс. руб.

$$\text{Эу} = \frac{207608}{185581} * 100\% = 111,9 \%$$

Согласно данному показателю, управление земельными ресурсами муниципального образования г. Шебекино эффективно (значение коэффициента эффективности больше 100%).

### **3.3.3 Оценка показателей в сфере жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства территории**

Отрасль жилищно-коммунального хозяйства одна из самых значимых, потому что, обеспечивает население района жизненно важными услугами: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов, эксплуатация многоквартирных домов.

Одним из важнейших направлений является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания жилищного фонда и бесперебойного предоставления качественных коммунальных услуг жителям района с внедрением ресурсосберегающих технологий.

В связи с этим большое внимание уделяется вопросам развития жилищно-коммунальной сферы в рамках реализации целевых программ по реформированию и модернизации жилищно-коммунального комплекса.

Доля организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, участие муниципального района в уставном капитале которых составляет не более 25%, в общем числе организаций, муниципального района, кроме товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов на территории Шебекинского района в 2017 году составляет 50% [34].

По состоянию на 15 ноября 2017 года доля подписанных паспортов готовности жилищного фонда составила 100% [34].

По состоянию на 01.01.2018 г. на территории Шебекинского района расположено 370 многоквартирных домов. Доля многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами, в общем числе многоквартирных домов, в которых собственники помещений должны выбрать способ управления данными домами на территории муниципального района составляет 100% [34].

В 2017 году государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами был осуществлен в отношении 100% земельных участков [34].

Показатель – доля населения, получившего жилые помещения и улучшившего жилищные условия в отчетном году, в общей численности населения, состоящего на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях составила 4,94 %.

Показатель – доля населения, проживающего в многоквартирных домах, призванных в установленном порядке аварийным в 2017 году составил 0,09%.

Отделом архитектуры и ИСОГД администрации Шебекинского района разработана концепция благоустройства и озеленения улиц города Шебекино и сельских поселений, в рамках которой производятся мероприятия по

благоустройству. В 2017 году стартовал масштабный проект «Формирование комфортной городской среды».

В 2018 году продолжается реализация областной целевой программы «Зелёная столица». В рамках данного проекта на территории Шебекинского района по итогам 2017 года высажено лесных культур на площади 162 га, произведена пересадка погибших площадей на площади 121 га, произведен ремонт на площади 362 га, что составляет 100% от плана.

Показатели, характеризующие работу по озеленению в рамках программы «Зеленая столица», представлены в таблице 3.2 [35].

"3.2

**Показатели, характеризующие работу по озеленению  
в рамках программы «Зеленая столица»**

№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Плановое значение показателя	Исполнено	Результат, %
1	Выполнение Плана посадки лесных культур (в том числе дубрав на площади 50 га)	га	162	162	100
2	Выполнение Планов пересадки погибших лесных культур, ремонта лесных культур	га	121	121	100
3	Ремонт зеленых насаждений	га	362	362	100
4	Средняя приживаемость посадочного материала	%	-	-	50
5	Обслуживание территорий	%	-	-	100

Население города оценили эффективность работы органов местного самоуправления в сфере благоустройства территории и жилищно-коммунального хозяйства на 82,4 % [40].

Таким образом, проанализировав все показатели в сфере жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства территории и учитывая ответы населения, можно сделать вывод, что органы местного самоуправления



достаточно эффективно выполняют свою работу в сфере благоустройства и озеленения территории Шебекинского района и не в полном объеме выполняют свою работу по управлению территорией в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

### **3.3.4 Оценка показателей в области жилищного строительства**

В соответствии с распоряжением Правительства Белгородской области от 6.03.2017 года № 87-рп «Об утверждении прогнозных планов ввода жилья и предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство на территории Белгородской области на 2017 год» в Шебекинском районе за 2017 год введено в эксплуатацию 623 индивидуальных жилых дома общей площадью 61 827 кв.м., в том числе: в городе - 142 дома общей площадью 14 146 кв.м., в сельской местности – 481 дом общей площадью 44 681 кв.м., многоквартирное жилье за данный период не вводилось.

Постановлением Правительства Белгородской области от 20.02.2017 года № 66-пп «Об утверждении пообъектного перечня строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов социальной сферы и развития жилищно-коммунальной инфраструктуры Белгородской области на 2017-2019 годы» утверждены объекты капитальных вложений на строительство, реконструкцию на 2017 год (Приложение 4).

Для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления в области жилищного строительства федеральной программой по оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления установлен показатель – общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, – всего, в том числе введенная в действие за один год. Данный показатель по Шебекинскому району представлен в таблице 3.4 [32].

### Обеспеченность жильем жителей Шебекинского района

№ пп	Показатель	Единица измерения	2015 г	2016 г	2017 г
1	<b>Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, всего</b>	кв. м.	<b>26,51</b>	<b>26,64</b>	<b>27,39</b>
	Площадь всего жилищного фонда на конец года	тыс. кв. м.	2 371,8	2 378,5	2 440,3
	Численность постоянного населения по состоянию на конец года	чел.	87 876	88 730	89 555
2	<b>в том числе введенная в действие за год</b>	кв. м.	<b>0,66</b>	<b>0,67</b>	<b>0,69</b>

Из таблицы 3.7 следует, что общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя с каждым годом возрастает (см. рис. 3.7). Увеличение значения показателя обусловлено увеличением объема ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов на территории Шебекинского района, а также развитием ипотечного кредитования в Белгородской области.



0"5090 Динамика роста общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в Шебекинском районе

Средний показатель общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя по Российской Федерации на 2017 год равен 27,39 кв. м./чел. [30].

Так как показатель общей площади жилых помещений в Шебекинском районе (2017 г. – 27,39 кв. м./чел.) соответствует среднему показателю общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя по Российской Федерации и даже превышает его, а также объемы работ по строительству и реконструкции объектов на 2015 год выполнены на 100%, можно прийти к выводу, что на территории Шебекинского района эффективность деятельности органов местного самоуправления в сфере жилищного строительства и обеспечения граждан жильем на 2017 год оценивается в 100%.

### **3.3.5 Оценка деятельности органов местного самоуправления в сфере проектной деятельности**

Помимо показателей текущего функционирования муниципалитета необходимо отразить попытки руководства обеспечить долгосрочное планирование и стратегическое развитие района. В первую очередь – наличия стратегий социально-экономического развития и качество их реализации.

В целях создания условий для повышения эффективности и результативности реализации основных направлений Стратегии социально-экономического развития Шебекинского района, целевых программ и инвестиционных проектов, в систему муниципального управления внедрены методы и принципы проектного управления.

Проектная деятельность в Шебекинском районе реализуется во всех отраслях экономики и социальной сферы начиная с 2011 года и регулируется нормативно-правовыми документами (табл. 3.5).

### Нормативно-правовая база проектного управления в Шебекинском муниципальном районе

Информация	Содержание информации
1. Положение об управлении проектами	Утвержден постановлением главы администрации Шебекинского района от 10 декабря 2015 года № 1461 «Об утверждении Положения об управлении проектами муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино»
2. Порядок формирования и использования премиальных выплат участникам проектов	Утвержден постановлением главы администрации Шебекинского район от 3 мая 2012 года № 591 «О формировании и использовании премиальных выплат участникам разработки и реализации проектов»
3. Регламент администрирования проектов	Утвержден распоряжением главы администрации Шебекинского район от 3 декабря 2012 года № 1132 «Об утверждении регламента администрирования проектов муниципального района»
5. Порядок определения уровня профессионального соответствия проектных специалистов	Утвержден распоряжением главы администрации Шебекинского района 12 июля 2012 года № 599 «Об утверждении порядка определения уровня профессионального соответствия проектных специалистов»

По состоянию на 1 января 2018 года портфель проектов района включает в себя 184 проект, из них: 101 - социальные; 11 – технические; 40 – организационные; 32 - экономические. Из 184 проектов: 120 успешно реализованы; 51 реализуются; 2 проекта приостановлены (см. рис. 3.8) [33].



0"50:0 Портфель проектов Шебекинского района

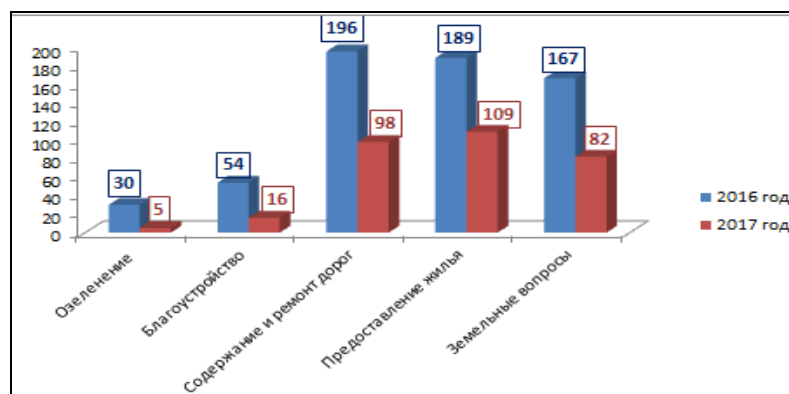
В настоящее время процент успешно реализованных проектов составляет 65% от общего числа реализуемых проектов.

### 3.3.6 Оценка населением эффективности деятельности органов местного самоуправления Шебекинского района

Обращения граждан – это один из источников информации о социально-экономическом развитии города, комфортности проживания на его территории различных групп населения и их потребностей [13].

В 2017 году по сравнению с прошлым годом количество обращений граждан значительно сократилось, поступило 310 обращений от жителей района: в письменном виде, во время личного приема граждан, через сайт администрации района, через электронную почту (см. рис. 3.9).

Основными вопросами, которые волнуют жителей района являются вопросы по содержанию и реконструкции дорог местного значения. Остается острой проблема предоставления жилья горожанам. Число обращений по земельным отношениям, а именно вопросы по межеванию земельных участков, кадастровой оценке земли и землеустроительной документации, значительно снизилось.



0"50;0 Обращения граждан в районную администрацию

Разработка показателей, более тесно привязанных к вопросам местного значения и полномочиям муниципального образования, а также критериев их оценки, не может быть выработана без активного привлечения общественности.

Удовлетворенность населения деятельностью органов местного самоуправления муниципального образования является показателем для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления по федеральной программе оценки.

Население может оценить работу местного самоуправления Шебекинского района на портале «Оценка населением эффективности деятельности руководителей органов местного самоуправления муниципальных образований области, предприятий и учреждений, осуществляющих оказание услуг населению муниципальных образований области» (далее – Портал оценки).

Портал оценки создан в рамках реализации Указа Президента РФ от 28.04.2008 г. №607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» и Указа Президента РФ от 07.05.2012 г. № 601 «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления».

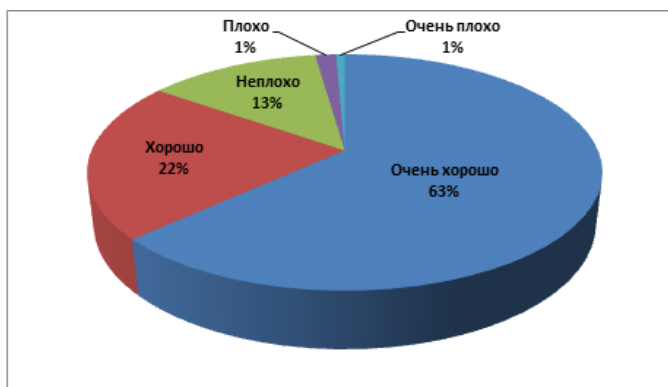
Оценка населением деятельности органов местного самоуправления предусматривается по 11 сферам деятельности, соответствующим первоочередным задачам, решаемым органами местного самоуправления Белгородской области в соответствии с Законом о местном самоуправлении.

Согласно данным Портала оценки, Шебекинский район находится на последнем месте в общем рейтинге муниципальных районов Белгородской области (см. рис. 3.10).

Удовлетворенность населения деятельностью органов местного самоуправления муниципального района составляет 86,27% от числа опрошенных (количество оценок – 49 662), что выше аналогичного периода прошлого года на 1%. Текущий балл по району – 4,45. Оценки распределились следующим образом: очень хорошо – 31 329; хорошо – 10 803; неплохо – 6 433; плохо – 776; очень плохо – 321 (см. рис. 3.11).

№	Муниципальное образование	Уровень удовлетворенности	Количество оценок	Число проголосовавших граждан всего, чел.	Доля от всего населения района, %
1	Белгородский район	98.73%	6742	4045	3.4751%
2	Красненский район	98.64%	3924	2354	19.4546%
3	Новооскольский район	98.32%	10787	6472	15.4833%
4	Корочанский район	97.12%	12359	7415	18.8198%
5	Валуйский район	96.8%	36221	21732	32.4844%
6	Ровеньский район	96.62%	8343	5005	20.9415%
7	Губкинский городской округ	96.38%	29208	17524	14.7509%
8	Чернянский район	96.25%	14789	8873	28.258%
9	Краснояржунский район	95.77%	874	524	3.5406%
10	Вейделевский район	95.45%	7545	4527	23.2154%
11	Ивнянский район	95.07%	7528	4516	20.3424%
12	Старооскольский городской округ	95.02%	10657	6394	2.465%
13	Волоконовский район	94.99%	13858	8314	26.9062%
14	Алексеевский район	94.27%	27779	16667	26.839%
15	Яковлевский район	93.68%	3024	1814	3.1603%
16	Прохоровский район	92.89%	14838	8902	32.6081%
17	Ракитянский район	92.8%	13694	8216	23.5416%
18	Грайворонский район	91%	5631	3378	11.3738%
19	Борисовский район	89.9%	8043	4825	18.7016%
20	Белгород	89.26%	16014	9608	2.4693%
21	Красногвардейский район	87.96%	50991	30594	82.0215%
22	Шебекинский район	86.27%	49662	29797	32.9613%

0"50320"Рейтинг муниципальных районов Белгородской области [40]



0"50330"Общий уровень удовлетворенности населением деятельности органов местного самоуправления Шебекинского района

Результаты мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления позволяют определить сферы деятельности, требующие приоритетного внимания органов местного самоуправления Шебекинского района в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципального района.

Регулярное взаимодействие с населением через Портал оценки позволяет сформировать объективную картину об уровне удовлетворенности населения деятельностью органов местного самоуправления.

Так, в Шебекинском районе уровень удовлетворенности населения деятельностью органов местного самоуправления достаточно высок, но такие сферы деятельности в управлении муниципальной территорией, как благоустройство, дорожное и жилищно-коммунальное хозяйство, а также вопросы в сфере земельных отношений и жилищного строительства, по мнению населения, требуют внимания со стороны муниципалитета.

Таким образом, в настоящей главе магистерской диссертации нами была проанализирована деятельность органов местного самоуправления Шебекинского муниципального района в сфере управления развитием территории муниципального образования по показателям из федеральной методики, утвержденной Указом Президента РФ с учетом удовлетворенности населения деятельностью органов местного самоуправления.

При расчёте итоговой эффективности деятельности органа местного самоуправления, каждый показатель учитывался с учетом оценки населением, что придавало каждому показателю оценки вес, показывающий степень удовлетворенности населения в результате экспертной оценки методике и выраженной мнением населения Шебекинского района. Результаты расчёта приведены в таблице 3.6.

"508

**Результативность деятельности органов местного самоуправления  
в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости  
на территории Шебекинского района**

№ пп	Сфера деятельности ОМСУ в управлении земельными ресурсами и ОН	Наличие показателя в федеральной методике оценки	Показатель оценки, %	Оценка населением, %	Итоговый показатель оценки, %
1	2	3	4	5	6
1	Дорожное хозяйство		99,63	82,07	81,70



1	2	3	4	5	6
1.1	состояние автомобильных дорог	+ (*)	99,35		
1.2	транспортное обслуживание	-	99,92		
<b>2</b>	<b>Управление земельно- имущественным комплексом</b>		<b>91,15</b>		<b>91,15</b>
2.1	ЗУ, являющиеся объектами налогообложения	+ (*)	84,0		
2.2	доля ОН, право собственности на которые зарегистрировано	+ (*)	93,06	-	
2.3	поступающие земельные платежи	-	111,9		
2.4	доля фактически обрабатываемой пашни	-	98,0		
2.5	доля ЗУ, сведения о границах которых внесены в ЕГРН	-	68,81		
2.6	процент выполнения землеустроительных работ в отношении границ МО и НП	-	96,62		
<b>3</b>	<b>Жилищно- коммунальное хозяйство и благоустройство</b>		<b>100,0</b>	<b>82,4</b>	<b>82,4</b>
3.1	доля подписанных паспортов готовности жилищного фонда	+	100,0		
3.2	ЗУ под многоквартирными домами, прошедшие гос. кадастровый учет	+	100,0		
3.3	выполнение работ по благоустройству и озеленению	-	100,0		
<b>4</b>	<b>Жилищное строительство</b>		<b>99,03</b>	-	<b>99,03</b>
4.1	обеспеченность жильем	+ (*)	100,0		
4.1	строительство, реконструкция и кап.ремонт объектов	-	98,06		
	<b>Итого:</b>				<b>88,57</b>

\* " " " " " "

Следует вывод, что деятельность органов местного самоуправления Шебекинского района можно оценить как достаточно эффективную (88,57%), однако в деятельности органа местного самоуправления имеются проблемы, требующие оперативных управленческих решений.

Рассчитанная фактическая эффективность работы органов местного самоуправления в сфере управления территорией района по предложенной методике близка к показателю оценки деятельности органов местного самоуправления Шебекинского района согласно данным Портала оценки (86,27%).

## **4 КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯМИ НА ТЕРРИТОРИИ ШЕБЕКИНСКОГО РАЙОНА**

### **4.1 Место комплексных кадастровых работ в общей системе управления земельными ресурсами на территории муниципальных образований**

Комплексные кадастровые работы занимают важное место в системе государственного управления территорией муниципального образования. В системе управления они выполняют следующие функции: изучение, обследование, съемка и картографирование земельных ресурсов, ведение ЕГРН, оперативные управленческие решения и действия, информационное обеспечение платности использования земли, государственный земельный контроль, разрешение земельных споров [17].

Главная цель проведения комплексных кадастровых работ заключается в наполнении ЕГРН сведениями об объектах недвижимости: земельных участках, о расположенных на них зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства в целях улучшения гражданского оборота и обеспечения качественного управления земельными ресурсами.

В настоящее время государство стремится к созданию полноценной базы, в которой имелись бы сведения абсолютно обо всех земельных участках, расположенных на территории Российской Федерации, в частности об их границах.

По состоянию на 1 января 2018 года в ЕГРН внесены сведения о 60,1 млн. земельных участков [31]. Из них только 50% (около 30 млн.) имеют установленные координаты. Это значит, что только у половины земельных участков земельный налог рассчитывается из реально занимаемой площади.

Действенным механизмом уточнения границ объектов недвижимости являются комплексные кадастровые работы.

Глава 4.1 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) посвящена комплексным кадастровым работам. Статьями данной главы определены основные вопросы в части выполнения комплексных кадастровых работ, а именно: объекты, заказчики, исполнители, результат работ, порядок выполнения и вопросы финансирования [НПБ 8].

Согласно статье 42.1 Закона о кадастровой деятельности под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, одновременно выполняемые в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов [НПБ 8]. Следовательно, комплексные кадастровые работы будут проводиться в отношении не только земельных участков, но и объектов капитального строительства в границах конкретной территории.

Законом отмечено, что комплексные кадастровые работы не выполняются в отношении земельных участков, которые являются предметом договоров о комплексном освоении территории, и земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории [НПБ 8].

Объектами комплексных кадастровых работ являются:

- 1) земельные участки, кадастровые сведения о которых не соответствуют требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

- 2) земельные участки, которые заняты зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено в установленном порядке проектом межевания территории;

3) здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке [НПБ 8].

Субъекты комплексных кадастровых работ – это заказчики, инвесторы, исполнители, орган кадастрового учета и правообладатели объектов недвижимости.

Согласно статье 42.2 Закона о кадастровой деятельности заказчиком комплексных кадастровых работ является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского округа [НПБ8].

Выполнение комплексных кадастровых работ осуществляется за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации или бюджетов муниципальных районов, городских округов. Комплексные кадастровые работы также могут проводиться за счет средств федерального бюджета в виде субсидий, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации.

Таким образом, инвесторами в данном случае выступают государство и муниципальные образования второго уровня.

Кадастровый инженер выполняет комплексные кадастровые работы на основании государственного или муниципального контракта. Контракт заключается заказчиком комплексных кадастровых работ с индивидуальным предпринимателем или с юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, в порядке, установленном № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [НПБ 8, НПБ 10].

Органом кадастрового учета выступает федеральный орган исполнительной власти – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) и подведомственное ей Федеральное государственное бюджетное учреждение Федеральная кадастровая палата Росреестра (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»).

Правообладателями объектов недвижимости являются собственники, землевладельцы и землепользователи земельных участков. Собственники

земельных участков обладают такими правомочиями как: владение, пользование и распоряжение земельными участками. Согласно Конституции РФ, земля находится в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности [НПБ 1]. Правообладатели объектов недвижимости, подлежащих комплексным кадастровым работам, не вправе препятствовать их выполнению и обязаны обеспечить кадастровому инженеру доступ к указанным объектам [НПБ 8].

Основная цель проведения комплексных кадастровых работ – это быстрое наполнение базы данных ЕГРН достоверными сведениями об установленных границах объектов недвижимости. Это способствует достижению основных задач современной государственной земельной политики и качественного управления земельными ресурсами.

Задачи комплексных кадастровых работ:

установление или уточнение границ ранее учтенных объектов недвижимости: земельных участков и расположенных на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

образование новых земельных участков;

внесение сведений о зданиях, сооружениях и объектах незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в соответствии с законодательством, но сведения о месторасположении на земельном участке которых отсутствует;

исправление ошибок в местоположении границ и площади объектов недвижимости, прошедших кадастровый учет.

С учетом вышеизложенного можно утверждать, что комплексные кадастровые работы охватывают многие функции государственного управления земельными ресурсами, такие как:

изучение, обследование, съемка и картографирование земельных ресурсов – в части проведения геодезических съемок с целью получения координат характерных точек границ объектов недвижимости;

ведение ЕГРН;

оперативные управленческие решения и действия – в части изменения целевого назначения и вида разрешенного использования земельных участков, изменения границ, установления охранных зон, обременений и других действий;

информационное обеспечение платности использования земли – в части определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;

государственный земельный контроль, охрана земель – в части земельных нарушений;

разрешение земельных споров.

Выполнение комплексных кадастровых работ носит необязательный характер и является инициативой органов местного самоуправления муниципальных образований.

Комплексные кадастровые работы – единственный действенный механизм уточнения границ объектов недвижимости и закрепления их на местности.

Для комплексных кадастровых работ субъект отбирает мало застроенные территории, с большим количеством участков, не стоящих на кадастровом учете. Это дает наибольший эффект от дополнительных налогов.

В регионе, где планируется проведение комплексных кадастровых работ, должна быть в полном объеме утверждена градостроительная документация. Такая документация определяет развитие этой территории, устанавливает градостроительные регламенты.

На территории страны в рамках федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)» предусмотрены мероприятия «Проведение комплексных кадастровых работ», которые запланированы за счет предоставления субсидий из федерального бюджета и средств бюджетов субъектов Российской Федерации, начиная с 2017 года [НПБ 12].

В 2017 году субсидии на выполнение комплексных кадастровых работ были предоставлены трем пилотным регионам – Республике Тыва, Астраханской и Белгородской областям.

В целях обеспечения проведения комплексных кадастровых работ на территории Белгородской области была сформирована необходимая нормативная правовая база:

распоряжение Правительства Белгородской области от 19.12.2016 № 613-рп «Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Белгородской области»;

постановлением Правительства Белгородской области от 19.12.2016 № 457-пп утвержден порядок распределения и предоставления субсидий бюджетам муниципальных районов и городских округов Белгородской области на проведение комплексных кадастровых работ;

постановлением Правительства Белгородской области от 16.03.2015 № 85-пп утвержден типовой регламент работы согласительной комиссии по согласованию местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

обеспечено наличие в Законе об областном бюджете на 2017 год и плановый период 2018-2019 годов бюджетных ассигнований на исполнение расходных обязательств по финансовому обеспечению проведения комплексных кадастровых работ;

распоряжением департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области от 27.12.2016 № 483-р утвержден перечень кадастровых кварталов, в границах которых планируется проведение комплексных кадастровых работ на территории Белгородской области. Согласно данному распоряжению, комплексные кадастровые работы проводились в кадастровых кварталах, расположенных в семи кадастровых районах: Алексеевский район – 7 кадастровых кварталов, Новооскольский район – 2, Ивнянский район – 6, Белгородский район – 25, городской округ «Город Белгород» – 17, Губкинский городской округ – 5, Шебекинский



район – 20 кадастровых кварталов,

На реализацию мероприятий по выполнению комплексных кадастровых работ в Белгородской области выделено: из средств федерального бюджета – 7810 тыс. руб., из средств областного бюджета – 4023 тыс. руб.

#### **4.2 Роль комплексных кадастровых работ в экономическом развитии муниципального района**

Основная цель экономического развития муниципальных образований – это улучшение качества жизни населения: увеличение доходов, повышение уровня образования, питания и здравоохранения, снижение уровня безработицы, защита окружающей среды, обогащение культурной жизни, создание благоприятных условий для проживания на соответствующей территории.

Управление развитием территории может осуществляться с помощью разнообразных стратегий, программ, управленческих решений, посредством которых местная администрация стремится стимулировать развитие экономики муниципального образования, увеличить налоговую базу, расширить возможности для определенных видов экономической активности, в которых заинтересовано местное сообщество[2].

Комплексные кадастровые работы, как одна из составляющих бюджетного фактора экономического развития, оказывают влияние на налоговую сферу муниципального образования, основу которой составляет земельный налог.

Земельные участки, сведения, о границах которых содержатся в ЕГРН, позволяют рассчитывать налоговую базу исходя из фактического землепользования [НПБ 5]. Комплексные кадастровые работы позволят избежать неуплаты налогов, в случае если фактическое землепользование

больше, чем по документам. А в случае пользования меньшей площади – освободит собственников, землевладельцев и землепользователей от лишних затрат [17].

Таким образом, комплексные кадастровые работы выступают в качестве регулятора налогообложения, что в конечном итоге приводит к порядку в налоговой сфере.

Согласно статье 42.2. Закона о кадастровой деятельности финансирование выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации или бюджетов муниципальных районов. Но так как организация и проведение комплексных кадастровых работ требует достаточно крупных денежных затрат, то средства на их осуществление могут выделяться из федерального бюджета в виде трансфертных платежей.

В результате проведения комплексных кадастровых работ кадастровая стоимость уточненных земельных участков будет скорректирована – будет уточнена налоговая база для расчета земельного налога. Также земельный налог будет назначен на поставленные на кадастровый учет (как ранее учтенные) земельные участки, а внесенные сведения об объектах капитального строительства станут основой для расчета налога на имущество.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что проведение комплексных кадастровых работ на территории муниципального образования может способствовать регулированию системы налогообложения, увеличению денежной массы в обороте, что в конечном итоге приведет к росту экономического и социального развития муниципальных образований и региона в целом, а гражданам проведение таких работ приведет в порядок документацию и облегчит осуществление любых сделок с объектами недвижимости.

Также проведение комплексных кадастровых работ может способствовать привлечению инвесторов. Идея заключается в том, что

наличие полных сведений о земельных участках уменьшает инвестиционный риск, который выражен в опасности приобретения участка фактически другой площади, отличающейся от документов, т.е. сделки с землей станут более прозрачными.

Уменьшение инвестиционного риска способствует улучшению инвестиционного климата и повышает инвестиционную привлекательность муниципальных образований.

Таким образом, проведение комплексных кадастровых работ создает благоприятный инвестиционный климат территории муниципального образования, содействует разработке и актуализации документов территориального планирования и градостроительного зонирования, совершенствованию процедур предоставления земельных участков, установлению границ муниципальных образований и населенных пунктов, что обеспечивает эффективное использование земли и объектов недвижимости, и как следствие, увеличивает доходную часть бюджетов всех уровней.

#### **4.3 Проведение комплексных кадастровых работ на примере садоводческих товариществ на территории Шебекинского района**

На территории Шебекинского района в полном объеме были проинвентаризированы все имеющиеся садоводческие товарищества в количестве 91 шт., что составляет 14397 участков общей площадью 1007,11 га [НПБ 15].

В результате проведенной инвентаризации был выполнен обход всех участков, результате чего были выявлены:

неиспользуемые 8986 участков площадью 635,18 га, что составляет 58% от общего количества участков.

используемые в соответствии с целевым назначением 5411 участков площадью 371,94 га.

Из 14 397 участков только половина земельных участков на территории садоводческих товариществ имели точное описание границ, установленных в соответствии с требованием земельного законодательства.

Департаментом имущественных и земельных отношений Белгородской области был утвержден перечень кадастровых кварталов, в границах которых были проведены комплексные кадастровые работы на территории Шебекинского района (Приложение 5) [НПБ 16].

В границах района были выбраны 20 кадастровых кварталов с расположением на них садоводческих товариществ, в границах которых находится максимальное число неиспользуемых земельных участков и земельных участков с неурегулированными границами.

Комплексные кадастровые работы на территории Шебекинского района проводились на основании итогов конкурса на выполнение комплексных кадастровых работ на территории муниципального района по состоянию на 19.05.2017 г. (Приложение 5) [39].

Авторы Даниленко Е.П. и Коробейник В.А. в своей работе отмечают, что такой подход значительно снижает затраты, а также уменьшает вероятность кадастровых ошибок [17].

В соответствии со статьей 42.7 Закона о кадастровой деятельности, исполнителями комплексных кадастровых работ были направлены извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ по почтовым адресам и адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, в том числе граждан и юридических лиц [НПБ 8]. Также извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ были опубликованы в средствах массовой информации – городской газете «Красное Знамя».

В Шебекинском районе в процессе выполнения комплексных кадастровых работ была сформирована согласительная комиссия.

Комплексные кадастровые работы на территории Шебекинского района проводились в местной системе координат – МСК-31. Также для проведения комплексных кадастровых работ использовался картографический материал Шебекинского района и г. Шебекино (табл. 3.1).

"5.1

**Сведения о наличии картографического материала на территорию  
Шебекинского района и г. Шебекино**

№ п/п	Номер и наименование кадастрового района	Территория, на которую создан картограф. материал	Вид картографического материала	Масштаб	Формат	Система координат	Год создания
1	31:17 Шебекинский район	Шебекинский район	ЦТК ОП	1:25000	цифровой	МСК-31 (2-я зона)	2016
		п. Маслова Пристань	планово-картографическая основа	1:2000	аналоговые бумажных носителей	местная	1999
2	31:18 г. Шебекино	г. Шебекино	планово-картографическая основа	1:2000	аналоговые бумажных носителей	местная	1999
			ЦТК ОП	1:25000	цифровой	МСК-31 (2-я зона)	2016
			ЦИПГ ОП	1:10000	цифровой	МСК-31 (2-я зона)	2011

Значения координат характерных точек границ объектов недвижимости были определены методом спутниковых геодезических измерений и геодезическим методом с использованием геодезических приборов и оборудования (табл. 3.2).

**Геодезические приборы и оборудование, используемые при  
выполнении комплексных кадастровых работ**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)</b>	<b>Сведения об утверждении типа измерений</b>	<b>Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)</b>
1	GPS/ГЛОНАСС - приемник спутниковый геодезический Trimble 5700	21607-06 01.10.2011	№ 012356, выдано 20.01.2017, действительно до 19.01.2018
2	Тахеометр электронный Trimble TS635	№ 43591-10 22.06.2018	КИ 7797311
3	GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный TRIUMPH-1-G3T	40045-08 до 20.01.2018	№ 0153177 от 20.01.2017

В Шебекинском районе комплексные кадастровые работы были проведены на территории садоводческих товариществ в 20 кадастровых кварталах общей площадью 254,3 га.

Администрацией района была проведена инвентаризация кадастровых кварталов, в границах которых запланировано проведение комплексных кадастровых работ, в том числе в форме полевых обследований, с целью внесения в ЕГРН сведений обо всех объектах недвижимости.

Сведения ЕГРН содержат сведения о 1401 земельном участке в пределах этих кадастровых кварталов, из которых 1323 земельных участка требовали уточнения местоположения границ (Приложение 5).

В результате выполнения комплексных кадастровых работ кадастровым инженером были подготовлены карта-планы территорий, содержащие необходимые для кадастрового учета сведения о фактических границах земельных участков в границах территории района [НПБ 13].

Карта-план территории – единственный документ, который обеспечивает внесение в ЕГРН сведений сразу обо всех объектах недвижимости на конкретной территории. Все карта-планы территорий

утверждены постановлениями органов местного самоуправления – Администрацией Шебекинского района (табл. 3.3).

"505

**Документы об утверждении карта-планов территорий, подготовленных  
в результате выполнения комплексных кадастровых работ**

№№ п/п	Наименование кадастрового района	Реквизиты документа об утверждении карта-плана территории
1	Шебекинский р-н	1. Постановление администрации Шебекинского района от 16.11.2017 № 1511 «Об утверждении карта-планов территории»; 2. Постановление администрации Шебекинского района от 16.11.2017 № 1509 «Об утверждении карты-плана территории»; 3. Постановление администрации Шебекинского района от 16.11.2017 № 1508 «Об утверждении карты-плана территории»; 4. Постановление администрации Шебекинского района от 16.11.2017 № 1507 «Об утверждении карты-плана территории»; 5. Постановление администрации Шебекинского района от 16.11.2017 № 1513 «Об утверждении карты-плана территории»; 6. Постановление администрации Шебекинского района от 16.11.2017 № 1510 «Об утверждении карты-плана территории».

В орган кадастрового учета были поданы заявления о внесении в ЕГРН сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ и соответствующий пакет документов. Пакет документов на примере садового товарищества «Изабелла» (кадастровые квартала: 31:17:1912001, 31:17:1912002, 31:17:1912003) (см. рис. 4.1) приведен в Приложении 6 и включает в себя следующие документы:

Акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

Заключение согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений заинтересованных лиц относительно месторасположения границ земельных участков, установленных при выполнении комплексных кадастровых работ;

Постановление об утверждении карта-плана территории;

Схема геодезических построений;

Схема границ земельных участков.



0"6030 Месторасположение кадастровых кварталов с/т «Изабелла»  
(Публичная кадастровая карта, 2018 г.)

Графическое отображение этапов проведения комплексных кадастровых работ приведены в Приложении 7. Органами местного самоуправления результаты выполненных работ переданы в орган регистрации прав в полном объеме.

По состоянию на 19.02.2018 г. в базу данных в ЕГРН в рамках проведения комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского района внесена информация в отношении 1378 объектов недвижимости, расположенных на территории 20 кадастровых кварталов.

В ЕГРН удостоверены сведения о 1378 объектах недвижимости, т.е. 100% результата комплексных кадастровых работ.

Полученная информация о соответствующих объектах недвижимости является для муниципалитета важным условием для эффективного использования, оборота и налогообложения недвижимости, а также упорядоченности в земельно-имущественной сфере.



Проведение комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского района позволило:

получить актуальную, полноценную и юридически значимую информацию об объектах недвижимости на территории муниципального района;

выявить неиспользуемые, нерационально используемые или используемые не по целевому назначению и не в соответствии с видом разрешенного использования земельные участки;

выявить самовольные постройки и факты самовольного захвата земель;

устранить кадастровые ошибки, допущенные при определении местоположения границ земельных участков;

разрешить существующие земельные споры и предотвратить их возникновение в будущем;

увеличить базу налогооблагаемых объектов недвижимости;

вовлечь в оборот неиспользуемые ранее земельные участки [16].

Несмотря на высокие достигнутые результаты, выполненный анализ проведения комплексных кадастровых работ выявил отдельные недоработки, в частности, была отмечена недостаточная осведомленность населения о проведении комплексных кадастровых работ. Однако проводилась широкая информационная кампания, в Управление Росреестра обращаются граждане с жалобами по поводу результатов комплексных кадастровых работ, в то время как в согласительную комиссию, сформированную в районе возражений и жалоб от граждан не поступало.

По результатам исследования выявлено, что комплексные кадастровые работы оказывают благоприятное воздействие на экономическое развитие муниципального района и являются важнейшим инструментом, предложенным региональным властям для оптимального территориального

планирования, наполнения бюджетов и повышения инвестиционной привлекательности.

Проведение комплексных кадастровых работ повышает эффективность управления земельными ресурсами на территории муниципального образования, а при массовом проведении обеспечивает восполнение, исправление и актуализацию ЕГРН и, как следствие, повышение уровня юридической защиты прав законных интересов правообладателей объектов недвижимости.

Перспектива развития комплексных кадастровых работ была оценена положительно, так как проведение данных работ способствуют решению одной из самых актуальных на сегодняшний день проблемы управления землепользованием – недостатка и недостоверности сведений ЕГРН.

Однако, на территории Белгородской области комплексные кадастровые работы в 2018 году не проводятся по причине отсутствия финансирования на эти цели, но в 2019 году, при условии финансирования из федерального бюджета, работы будут продолжены [НПБ 17].

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе выполнения магистерской диссертации, объектом исследования выступала деятельность органов местного самоуправления по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района.

В процессе исследования нами было изучено современное состояние законодательства в области муниципального управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований, рассмотрена структура органов местного самоуправления Шебекинского района и проанализирована их деятельность в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципального района. Проведен анализ комплексных кадастровых работ, выполненных на территории района, как фактора повышения эффективности управления землепользованиями на территории Шебекинского района.

Как показали исследования, эффективное муниципальное управление земельными ресурсами и объектами недвижимости требует определенной системности – связанности целей, средств и результатов их реализации. Необходимость оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления не вызывает сомнений. Важно только, чтобы процедура эта не превратилась в очередную форму отчетности муниципалитетов.

Эффективность деятельности органов местного самоуправления мы рассматривали как уровень соответствия результатов деятельности по решению вопросов управления земельными ресурсами и объектами недвижимости поставленным целям и задачам муниципального управления.

Оценка деятельности органов местного самоуправления предусмотрена Законодательством РФ, а именно Указом Президента РФ от 28.04.2008 г. № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов», в

соответствии с которым она должна проводиться ежегодно в установленной форме и по утвержденным показателям.

Нами были исследованы проблемы, связанные с использованием современной методики оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления, которые выразились в следующем:

полноценная и достоверная статистическая информация о показателях эффективности в разрезе муниципального образования фактически отсутствует;

отсутствие в общедоступном доступе форм отчетности о показателях оценки эффективности работы органов местного самоуправления;

фактически расходы местных бюджетов сегодня не отражают реальные потребности органов местного самоуправления в финансовом обеспечении возложенных на них полномочий.

Также сделан вывод, что не все критерии и показатели позволяют объективно оценивать эффективность работы органов местного самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований.

С учетом выявленных недостатков нами предложены дополнительные показатели для оценки органов местной власти непосредственно по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований.

При оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления Шебекинского района нами использованы показатели из утвержденной федеральной методики, несколько показателей для оценки управления земельными ресурсами и объектами недвижимости выбраны нами самостоятельно, с учётом данных опроса удовлетворенности населения деятельностью органов местного самоуправления Шебекинского района.

Для оценки эффективности работы органов местного самоуправления по управлению территорией Шебекинского района, нами были выбраны следующие сферы деятельности, которые полностью либо частично включают

в себя элементы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости:

дорожное хозяйство;

управление земельными-имущественным комплексом;

жилищное строительство;

жилищно-коммунальное хозяйство и благоустройство территории.

В процессе оценки эффективности работы органов местного самоуправления в вышеперечисленных сферах нами были сделаны следующие выводы:

1. Показатель эффективности деятельности органов местного самоуправления в сфере дорожного хозяйства составил 81,70%, учитывая показатель состояния автомобильных дорог, транспортное обслуживание и уровень удовлетворенности населения.

2. Показатель эффективности деятельности органов местного самоуправления в сфере управления земельно-имущественным комплексом составил 91,15%. При оценке учитывался показатель из федеральной методики, регистрация объектов недвижимости, постановка на государственный кадастровый учет границ муниципальных образований района, вопросы формирования зон с особыми условиями использования территории и коэффициент экономической эффективности системы управления земельно-имущественным комплексом муниципального образования.

3. Показатель эффективности деятельности органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства территории составил 82,40%. Основным фактором при оценке являлась обеспеченность населения услугами жилищно-коммунального хозяйства. Также учитывался процент земельных участков под многоквартирными домами, прошедшие государственный кадастровый учет.

4. Показатель эффективности деятельности органов местного самоуправления в сфере жилищного строительства составил 99,03%. Оценивался процент выполняемости запланированных работ и учитывалась обеспеченность населения жильем.

Показателем для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления по федеральной программе является удовлетворенность населения деятельностью органов местного самоуправления муниципального образования.

Оценка населением работы органов местного самоуправления Шебекинского района на Портале оценки составляет 86,27% (количество оценок – 49 662).

При расчёте итоговой эффективности деятельности органа местного самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района, нами был получен результат эффективности, равный 88,57%.

Следует вывод, что деятельность органов местного самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района можно оценить как достаточно эффективную, однако в деятельности местных властей имеются проблемы, требующие оперативных управленческих решений.

Одним из вариантов эффективного управления земельными ресурсами на территории муниципальных образований является проведение комплексных кадастровых работ, так как проведение данных работ способствуют решению одной из самых актуальных на сегодняшний день проблемы управления землепользованием – недостатка и недостоверности сведений ЕГРН.

По результатам исследования выявлено, что в 2017 году в ЕГРН удостоверены сведения о 1378 объектах недвижимости, т.е. 100% результата комплексных кадастровых работ, проводимых на территории Шебекинского

района. Перспектива развития комплексных кадастровых работ была оценена положительно.

Таким образом, в результате выполненной работы поставленные нами при проведении исследования задачи решены в полном объёме. Цель исследования достигнута – проведена оценка эффективности работы органов местного самоуправления по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории Шебекинского района.

Полученные в ходе исследования результаты и данные могут быть использованы органами местного самоуправления Шебекинского района, а также других административных районов в целях повышения эффективности процесса управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории муниципальных образований.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Васильев, А.А. Муниципальное управление: Конспект лекций.– Н.Новгород: Издатель: Гладкова О.В. 2000. – 160 с.
2. Гаврилов, А.И. Региональная экономика и управление: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2002. – 239 с.
3. Симоненкова, С.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. – Брянск: Брянский ГАУ. 2015. – 270 с.
4. Даниленко, Е. П. Управление городскими территориями: Учебное пособие. / Е. П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ. 2015. – 161 с.
5. Даниленко, Е.П. Методические указания к выполнению экономической главы выпускных квалификационных работ (дипломных работ) для студентов специальности 120303.65 - Городской кадастр и направления подготовки 120700 - Землеустройство и кадастры профиля подготовки 120700.62 - Городской кадастр / сост. Е.П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ. 2013. – 28 с.
6. Завьялов, А.А. Земельные отношения в системе местного самоуправления / А.А. Завьялов, Э. Маркварт. 2011. – 256 с.
7. Все о земельных отношениях: учебно-практическое пособие / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, Е. Л. Минина, В. В. Устюкова. – М.: Проспект. 2010. – 302 с.
8. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие / А.С. Виднов, Н.В. Гагаринова, М.В. Сидоренко, А.В. Хлевная – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет. 2014. –102 с.
9. Ахмадиева, Г.Г. Методические подходы к оценке эффективности управления развитием территорий // Известия высших учебных заведений. Серия: Экономика, финансы и управление. 2011. № 2. – С. 77-84.
10. Бутаева, Е.М. Полномочия органов местного самоуправления в сфере градостроительства: научная статья аспиранта ДВЮИ ТОГУ/ Е.М. Бутаева // Экономико-юридический журнал. 2008. №3. – С. 21-23.



11. Вершинина, Л.П. Методы проведения оценки эффективности управления социо-эколого-экономическим развитием территорий // Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. 2015. –С. 41-45.
12. Димитренко, Н.В. Эффективность внедрения ИСОГД в управление развитием территории // Современные научные исследования и инновации. 2015. № 4-5 (48). – С. 136-140.
13. Каминский, В.С. Общественное мнение как индикатор эффективности государственного управления // Проблемы развития территории. 2015. № 5 (79). – С. 97-110.
14. Мурашева, А.А. Повышение эффективности использования земель в системе управления территорией // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2006. № 6. – С. 39-42.
15. Даниленко, Е.П. Оптимизация использования территории города Шебекино Белгородской области / Е.П. Даниленко, И.В. Трунова // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2016. №1. – С. 54-61.
16. Даниленко, Е.П. Оценка эффективности работы органов местного самоуправления при управлении территорией города Шебекино / Е.П. Даниленко, В.А. Коробейник // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2016. №10. – С. 230-236.
17. Даниленко, Е.П. Комплексные кадастровые работы как инструмент повышения эффективности управления территорией муниципального образования / Е.П. Даниленко, В.А. Коробейник // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2017. №9. – С. 208-213.
18. Кара, К.А. Наполненность государственного кадастра недвижимости сведениями о границах и зонах Белгородской области / К.А. Кара, Н.В. Ширина // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2016. №12. – С. 215-221.

19. Незамайкин, В.Н. Критерий оценки эффективности управления природно-ресурсным комплексом территории / В.Н. Незамайкин, И.Л. Юрзинова // Финансы и кредит. 2006. № 19 (223). – С. 25-31.
20. Перькова, М.В. Особенности формирования общественных пространств в г. Шебекино / М.В. Перькова, А.С. Заикина // Евразийский Союз Ученых. 2015. №11-1(20). – С. 11-15.
21. Соболева Е. Д. Повышение эффективности управления зелёными территориями в городах / Е.Д. Соболева, О.А. Савватеева // Вестник Международной академии наук (Русская секция). 2010. № S1. – С. 181-183.
22. Тихоновскова С.А. Открытость и доступность органов местного самоуправления - основа эффективности управления территорией / С.А. Тихоновскова, Н.В. Полянский, Д.Б. Бахтин // Социально-экономические процессы в современном обществе. 2016. – С. 173-176.
23. Нарожняя, А.Г. Управление земельными ресурсами объектами недвижимости: конспект лекций – Режим доступа: <http://pegas.bsu.edu.ru/mod/resource/view.php?id=564758>– Систем.требования: IBM; InternetExplorer.
24. Разворотнева, С.В. Оценка эффективности деятельности органов местного самоуправления: перспективы и пути развития / С.В. Разворотнева, А.В. Рябинин – Режим доступа: [http://vsmsomsk.ru/index/ocenka\\_ehffektivnosti\\_dejatelnosti\\_organov\\_mestnogo\\_samoupravlenija\\_perspektivy\\_i\\_puti\\_razvitija/0-28](http://vsmsomsk.ru/index/ocenka_ehffektivnosti_dejatelnosti_organov_mestnogo_samoupravlenija_perspektivy_i_puti_razvitija/0-28)– Систем.требования: IBM; InternetExplorer.
25. Филипенко, В.А. Эффективность местного самоуправления. – Режим доступа: <http://www.ugrariu.ru/upload/files/infocenter/izdat/files/21.pdf>– Систем.требования: IBM; InternetExplorer.
26. Инвестиционный паспорт Шебекинского района Белгородской области. 2017. – Режим доступа: <http://investsheb.ru/wp-content/uploads/2017/05/invest-passport.pdf> – Систем.требования: IBM; InternetExplorer.

27. Схемы территориального планирования Шебекинского района Белгородской области. – Режим доступа: <http://www.admsheb.ru/publications/shemy-territorialnogo-planirovaniya-shebekinskogo/> – Систем. требования: IBM; InternetExplorer.
28. Устав Шебекинского района Белгородской области от 09.04.1997 (ред. от 10.06.2003) – Режим доступа: <http://zakon-region.ru/belgorodskaya-oblast/20673/> – Систем. требования: IBM; InternetExplorer.
29. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области в 2017 году. – Режим доступа: [https://rosreestr.ru/upload/to/belgorodskayaoblast/ДОКЛАД\\_%20за%202017%20год%20для%20сайта.doc](https://rosreestr.ru/upload/to/belgorodskayaoblast/ДОКЛАД_%20за%202017%20год%20для%20сайта.doc) – Систем. требования: IBM; InternetExplorer.
30. Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года. – Режим доступа: [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325\\_06](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06) – Систем. требования: IBM; InternetExplorer.
31. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> – Систем. требования: IBM; InternetExplorer.
32. Отчет администрации Шебекинского района о результатах деятельности за 2017 год. – Режим доступа: [http://www.admsheb.ru/media/site\\_platform\\_media/2018/5/4/otchetshebekinskogo-rajona-za-2017g.pdf](http://www.admsheb.ru/media/site_platform_media/2018/5/4/otchetshebekinskogo-rajona-za-2017g.pdf) – Систем. требования: IBM; InternetExplorer.
33. Аналитическая записка об итогах социально-экономического развития Шебекинского района за 2017 год. – Режим доступа: <http://www.admsheb.ru/publications/analiticheskaya-zapiska-ob-itogah-socialno-ekono/> – Систем. требования: IBM; InternetExplorer.
34. Доклад о достигнутых значениях показателей эффективности деятельности органов местного самоуправления Шебекинского района за

2017 год. – Режим доступа: <http://gorod-shebekino.ru/organy-vlasti/gorodskoe-sobranie-shebekino/publichnye-slushaniya/2017/> – Систем.требования: IBM; InternetExplorer.

35. Стратегия социально-экономического развития муниципального образования «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области на период до 2025 года. – Режим доступа: <http://belgorod.regnews.org/doc/nq/zv.htm> – Систем.требования: IBM; InternetExplorer.

36. Официальный сайт Министерства культуры Российской Федерации – Режим доступа: <https://www.mkrf.ru/> – Систем.требования: IBM; InternetExplorer.

37. Официальный сайт Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области – Режим доступа: <http://old.dizo31.ru/> – Систем.требования: IBM; InternetExplorer.

38. Официальный сайт Администрации города Шебекино. – Режим доступа: <http://gorod.shebekino.ru/> – Систем.требования: IBM; InternetExplorer.

39. Официальный сайт органов местного самоуправления муниципального района «Шебекинский район» Белгородской области. – Режим доступа: <http://www.admsheb.ru/> – Систем.требования: IBM; InternetExplorer.

40. Портал «Оценка населением эффективности деятельности руководителей органов местного самоуправления муниципальных образований области, предприятий и учреждений, осуществляющих оказание услуг населению муниципальных образований области – Белгородская область» – Режим доступа: <http://ocenka.belregion.ru/> – Систем.требования: IBM; InternetExplorer.