

ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ АРЕНДНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ В КАЗАЧИНСКОМ РАЙОНЕ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Ковалева Юлия Петровна, кандидат биологических наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», ИЗКиП

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

e-mail: yulyakovaleva@yandex.ru

Гилеев Вячеслав Михайлович, студент магистратуры 2 года обучения, ИЗКиП

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

e-mail: gileev_v24@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы управления земельными ресурсами на муниципальном уровне. Представлена структура доходов муниципального образования Казачинский район, получаемых от использования земельных ресурсов. Выявлены основные проблемы, оказывающие отрицательное влияние на процесс управления земельными ресурсами, в числе которых недопоступление арендных платежей по договорам аренды земельных участков, низкая платежеспособность местного населения, что увеличивает риск не исполнения доходной части местного бюджета и тормозит исполнение всех социальных обязательств органов местного самоуправления перед населением.

Ключевые слова: органы местного самоуправления, Казачинский район, Красноярский край, земельные ресурсы, муниципальный бюджет, аренда земли, эффективность управления земельными ресурсами.

THE EFFECTIVENESS OF RENT MANAGEMENT IN THE KAZACHINSKY DISTRICT OF THE KRASNOYARSK TERRITORY

Kovaleva Yuliya Petrovna, Candidate of Biological Sciences, Associate Professor of the Department “Land Management and Cadastre”, Institute of Land Management, Cadastre and Environmental Management

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

e-mail: yulyakovaleva@yandex.ru

Gileev Vyacheslav Mikhailovich, 2nd year Master’s student, Institute of Land Management, Cadastre and Environmental Management

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

e-mail: gileev_v24@mail.ru

Abstract. The article deals with the issues of land management at the municipal level. The structure of the income of the Kazachinsky district municipality received from the use of land resources is presented. The main problems that have a negative impact on the process of land management are identified, including the under-availability of lease payments under land lease agreements, low solvency of the local population, which increases the risk of non-fulfillment of the revenue part of the local budget and hinders the fulfillment of all social obligations of local governments to the population.

Key words: local self-government bodies, Kazachinsky district, Krasnoyarsk Territory, land resources, municipal budget, land lease, efficiency of land management.

Одной из основных задач местных органов самоуправления является эффективное управление земельными отношениями и земельными ресурсами [1].

В сфере управления земельными ресурсами перед муниципальной властью стоят следующие задачи:

- повышение эффективности использования земли на территории муниципального образования;
- увеличение доходной части местного бюджета от земельных платежей и сделок с землей;
- максимальное удовлетворение потребностей населения в земельных участках;
- устойчивое использование земель;
- предельное увеличение земли в хозяйственный оборот.

Процесс управление земельными ресурсами достаточно сложно организованная система, которая правовые, экономические, социальные и другие виды общественных отношений [1, 6].

Для эффективного управления земельными ресурсами применяются следующие методы:

- совершенствование налогов и сборов , а также налоговых льгот;
- регулирование налоговой ставки;
- установление экономически обоснованной арендной платы;
- решение вопросов приватизации земельных ресурсов.
- стимулирование землевладельцев и землепользователей к эффективному использованию земель;
- реализация государственных и муниципальных программ;

Рассмотрим одну из форм системы управления земельными ресурсами виде поступления арендной платы за земельные участки на примере одного из муниципальных образований Красноярского края – Казачинский район.

Казачинский район расположен к северу от г. Красноярска и географически относится к северо-западной группе районов Красноярского края. На севере граничит с Енисейским и Мотыгинским районами, с Пировским на западе, Большемуртинским на юге и Тасеевским на востоке. Территория Казачинского района целиком расположена в прохладном, достаточно увлажнённом агроклиматическом районе, поэтому по хозяйственной специализации он относится к агропромышленным районам. Через всю территорию района проходят: главная водная артерия края река Енисей и трасса краевого значения Красноярск-Енисейск с твердым покрытием [2].

Основная часть земельного фонда района представлена землями лесного фонда – 362,98 тыс. га., что составляет 61% от общей площади границ Казачинского района. На втором месте по площади – земли сельскохозяйственного назначения - 201,73 тыс. га., что составляет 35,2% от общей площади Казачинского района. Земли водного фонда– 5,5 тыс. га, что составляет 1,6 % от общей площади Казачинского района. Наименьшую площадь в земельном фонде района занимают земли населенных пунктов – 3,37 тыс. га или 0,6%. [3, 7].

Основными экономическими факторами развития агропромышленного комплекса района служат наличие свободных земельных ресурсов, высокая обеспеченность сельхозугодиями, в том числе пашнями, растущие объемы производства зерна, обеспечивающие устойчивую кормовую базу для развития животноводства, как в сельскохозяйственных организациях, так и в личных подсобных хозяйствах.

В соответствии со статьями 20, 24 Земельного кодекса РФ из земель, находящихся в границах Казачинского района, в постоянное (бессрочное) пользование по состоянию на 01.01.2021 предоставлено 26 земельных участков общей площадью 280 208,69 кв.м.[2].

В результате государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения определена кадастровая стоимость 6873 земельных участков на площади 1616,1 тыс. га, из них 99,8% земельных участков, отнесены к первой группе функционального назначения (сельскохозяйственные угодья).

Основная доля (60%) сельскохозяйственных угодий используется сельхозтоваропроизводителями на правах аренды.

В бюджет района от аренды земельных участков за 2020 год поступило 4234,44 тыс. рублей по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, т.е. поступления сократились на 944,95 тыс.руб. или на 18,2%.

За 2020 год заключено:

- 42 договора аренды земельных участков;
- 25 договоров купли-продажи земельных участков.

Согласно Устава Казачинского района, орган местного самоуправления, уполномоченный распоряжаться земельными ресурсами на территории Казачинского района – администрация Казачинского района [2]. Администрация вправе совершать любые сделки с земельными участками, приводящие к возникновению прав на них, распоряжаясь не только муниципальными землями, но и участками, государственная собственность на которые не разграничена [8].

Доходы от предоставления земельных участков в аренду, являются одним из основных источников поступлений в районный бюджет [3,4,5]. Второй важно доходной статье бюджета является продажа земельных участков собственникам объектов недвижимости, которая осуществляется без процедуры торгов, а по незастроенным участкам - на торгах.

Поступление доходов от управления земельными ресурсами в Казачинском районе за 2019-2021 годы представлено в таблице.

Видно, что в структуре доходов от использования земель преобладают доходы, получаемые от аренды земель. Исполнение плановых показателей по аренде земель в 2019 и 2020 году составило 100%. За 2021 год проведено 9 аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, поэтому общая сумма превысила плановые показатели на 2,9%.

Таблица – Поступление доходов от управления земельными ресурсами Казачинского района за 2019-2021 годы, тыс. рублей [2]

Наименование вида дохода районного бюджета	2019 год		2020 год		2021 год	
	план (с учетом корректировки)	факт	план (с учетом корректировки)	факт	план (с учетом корректировки)	факт
Доходы от аренды земель	5167,09	5179,39	4234,44	4234,44	4769,65	4910,67
Доходы от продажи земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности	490,35	490,35	536,17	536,17	1974,83	1978,64

Доходы, получаемые от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена также выросли в 2021 году в 4 раза, по сравнению с 2019 годом, что связано с реализацией задач государства по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения.

В целом деятельность Администрации Казачинского района по использованию имеющихся в распоряжении земель можно оценить положительно. Но, вместе с этим, существуют проблемы недопоступления арендных платежей по договорам аренды земельных участков, которые были заключены ранее (до 2019 года). Так на 1.02.2022 г. Задолженность по аренде земли составила 3717,6 тыс. руб. Не все арендаторы исполняют свои обязанности по своевременному внесению арендной платы. Высокий риск неплатёжеспособности арендаторов обусловлен тем, что большинство из них являются сельхозтоваропроизводителями, которые осуществляют производство продукции в условиях рискованного земледелия и не всегда выходят на желаемый уровень рентабельности.

Недопоступление арендных платежей не покрывается в полном объеме судебными исками, исполнительными листами и актами сверок. Кроме того, служба судебных приставов не всегда может предъявить исполнительный документ должнику.

С целью повышения эффективности управления земельными ресурсами в Казачинском районе Администрации необходимо решать следующие задачи:

- своевременно проводить инвентаризацию обязательств по договорам аренды и выявлять задолженность по арендной плате;
- проводить претензионную работу в отношении всех должников, обращаться в суд, и взыскивать арендную плату с учетом начисленных пени за просроченные платежи по договорам аренды земельных участков;
- организовать работу со службой судебных приставов по оперативному взысканию арендных платежей.

Список литературы

1. Администрации Красноярского края, официальный сайт. Стратегии социально-экономического развития Красноярского края до 2030 г [электронный ресурс]: http://econ.krskstate.ru/ser_kray/2030 (дата обращения: 06.09.2022).
2. Администрации Казачинского района, официальный сайт. [электронный ресурс]: <https://mokazrn.ru/>(дата обращения: : 24.09.2022).

3. Ковалева, Ю. П. Система управления земельными ресурсами в Казачинском районе Красноярского края / Ю. П. Ковалева, В. М. Гилеев // Современные тенденции развития землеустройства, кадастров и геодезии: Материалы Всероссийской научной конференции, приуроченной к 30-летию Института землеустройства, кадастров и природообустройства, Красноярск, 15 марта 2022 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2022. – С. 49-54.

4. Ковалева, Ю. П. Особенности аренды государственных и муниципальных земель в Красноярском крае на примере Назаровского района / Ю. П. Ковалева, Н. А. Комлева // Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства : материалы Национальной научной конференции, Красноярск, 28 мая 2020 года / ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет». – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2020. – С. 59-63.

5. Мамонтова С.А. Пути повышения эффективности управления земельными ресурсами сельских населенных пунктов // Современные проблемы рационального природообустройства и водопользования: материалы Всероссийской научной конференции, Красноярск, 24 ноября 2021 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2022. – С. 32-34.

6. Незамов В.И., Гусев А.А., Лондаренко А.И. Проблемы эффективного управления земельными ресурсами // Актуальные вопросы землеустройства, геодезии и природообустройства: материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции, посвященной 15-летию Института землеустройства, кадастров и мелиорации. ФГБОУ ВО «Бурятская государственная сельскохозяйственная академия имени В. Р. Филиппова». Улан-Удэ, 2020. С. 24-26.

7. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии официальный сайт [электронный ресурс]: <https://pkk.rosreestr.ru> (дата обращения: 06.09.2022).

8. Федеральный закон № 131-ФЗ от 6 октября 2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [электронный ресурс]: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/(дата обращения: 24.09.2022).