

Дипломная работа

на тему:

*«Система управления
муниципальным
земельными ресурсами»*

Управление

ВИДЫ

```
graph TD; A[ВИДЫ] --> B[живой природе]; A --> C[технических системах]; A --> D[обществе];
```

живой
природе

технических системах

обществе

ВИДЫ УПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ:

- социально-экономическое;
- политическое;
- экологическое;
- государственное;
- муниципальное;
- общественное;
- производственное (в хозяйствующих субъектах).

Формы управления:

- правовые и не правовые,
- коллегиальные и индивидуальные,
- регулятивные и правоохранительные,
- императивные и диспозитивные,
- материальные и процессуальные

Управление земельным фондом

- это распределительная деятельность соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления, направленную на обеспечение рационального использования и охраны единого земельного фонда страны

Задачи государственного (муниципального) управления

- улучшение использования и охраны земельных ресурсов государства (муниципалитета);
- сохранение и улучшение экологического состояния территорий;
- создание правовых, экономических и организационных предпосылок функционирования всех форм собственности, владения и пользования землёй и форм хозяйствования на ней

Нормативно-правовая база управления земельными ресурсами

Земельный кодекс РФ
(от 25.10.2001 г. №136-ФЗ)

Градостроительный кодекс РФ
(в редакции от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ)

Федеральные Законы РФ:

- «О плате за землю» (от 11.10.1991 г. №1738-1)
- «О государственном земельном кадастре» (от 02.01.2000 г. №29-ФЗ)
- «О землеустройстве» (от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ)
- «О разграничении государственной собственности на землю» (от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ)
- «Об охране окружающей среды» (от 10.01.2002 г. №7-ФЗ)

Постановления Правительства РФ

Нормативные акты федерального органа
управления земельным фондом

Нормативные акты субъектов РФ

Система управления муниципальными землями



Методы реализации управленческих решений
в области УЗР



ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ГОРОДА

ОБЩИЕ	СПЕЦИФИЧЕСКИЕ
КОМПЛЕКСНОСТИ И СИСТЕМНОСТИ	ОБЪЕКТНОГО ПОДХОДА К УПРАВЛЕНИЮ
НАУЧНОСТИ	НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛНЕНИЯ
ПУБЛИЧНОСТИ	ВОЗМЕЗДНОСТИ
МОТИВАЦИОННОЙ НАПРАВЛЕННОСТИ	ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ
СОЦИАЛЬНОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	
ПРОФЕССИОНАЛИЗМА УПРАВЛЕНИЯ	

Администрация города Рубцовска



Комитет Администрации города Рубцовска по управлению муниципальным имуществом



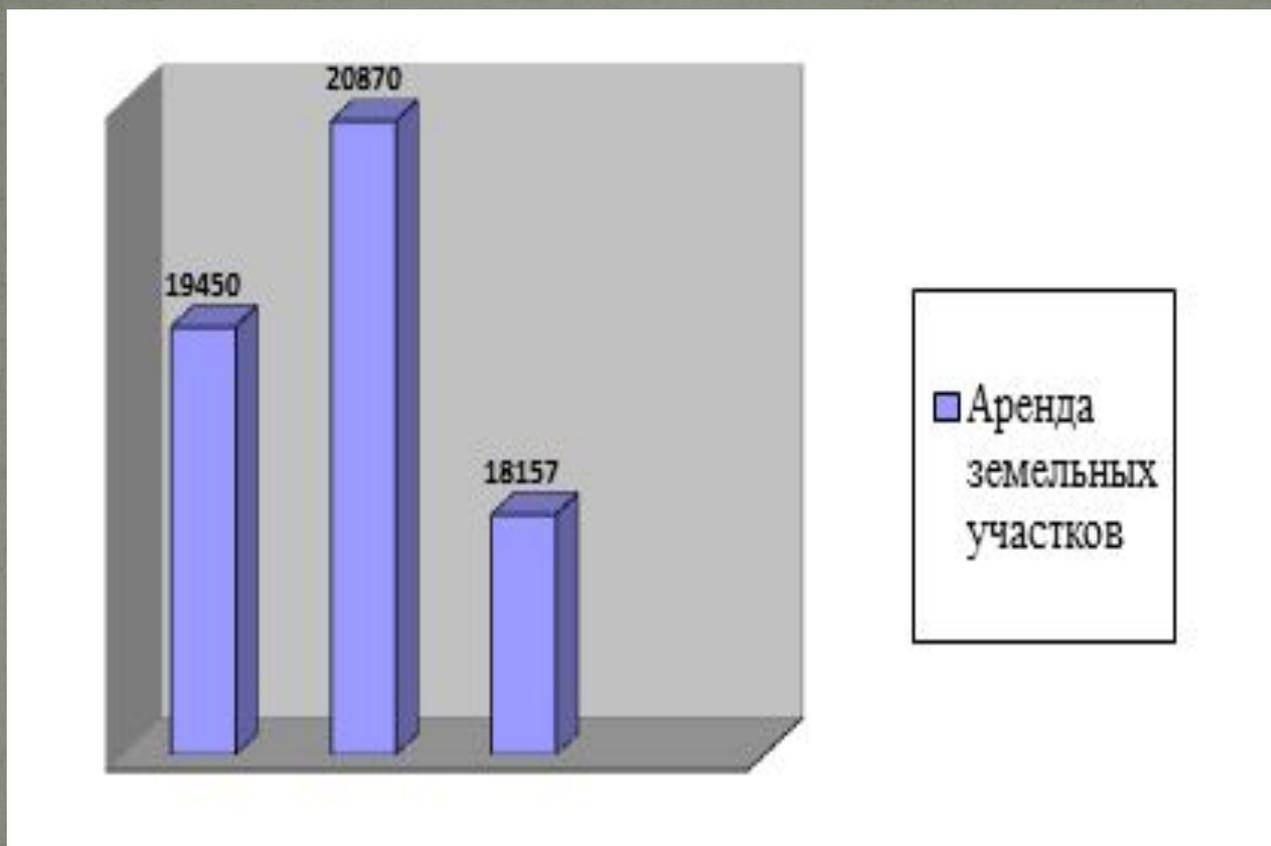
Состав муниципальной казны муниципального образования города Рубцовска на 01.01.2016 г

Наименование	2014	2015	2016	Темп роста % 2015/2014	Темп роста % 2016/2015
Земельные участки	400	550	364	137	66
Продажа земельных участков	24	30	21	125	70

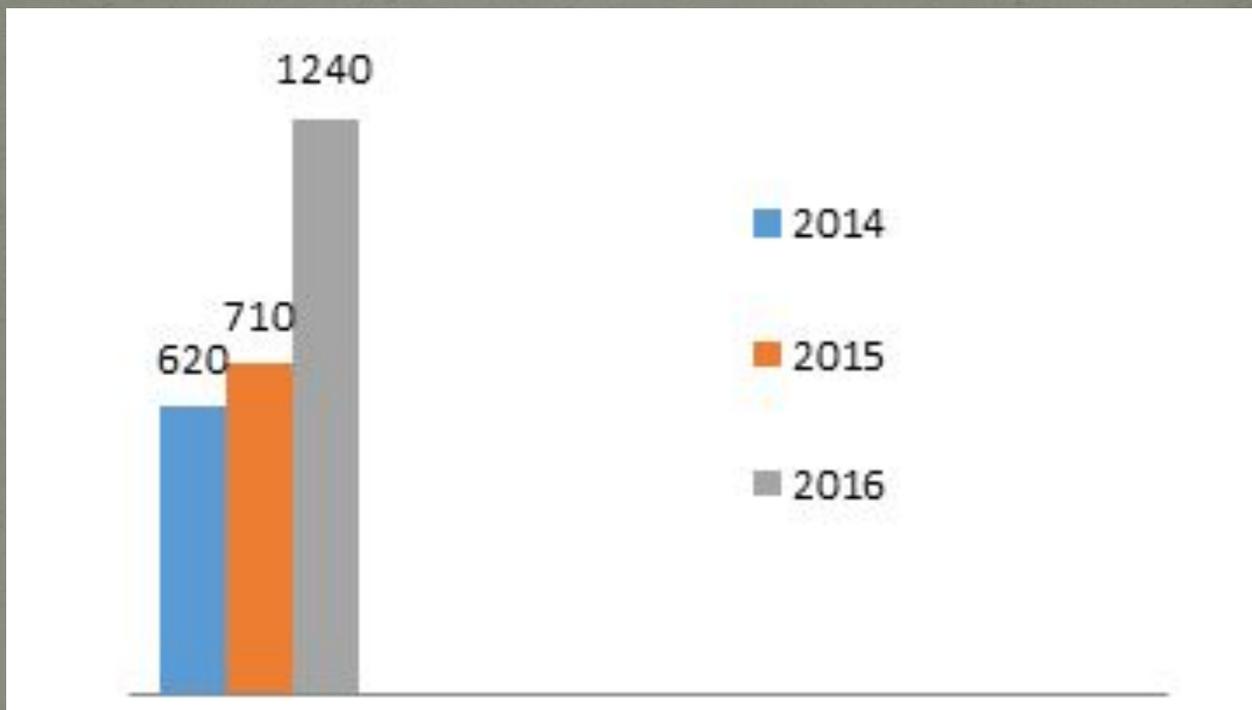
Динамика количества договоров аренды муниципального имущества города Рубцовска в 2014-2016



Динамика поступлений арендной платы от муниципального недвижимого имущества в городе Рубцовске за 2014-2016 гг., тыс. руб



Динамика доходов от продажи земельных участков в городе Рубцовске за 2014-2016 гг., тыс. руб



Уровень доходности от использования объектов муниципальной собственности и государственной земли в городе Рубцовске тыс.руб.

Аренда нежилых помещений	2012	2013	2014	2015	2016 план	2016 факт
Аренда земельных участков	270	290	295	310	330	320
Отчисления от прибыли муниципальных предприятий	23540	22710	19450	20870	19000	18157
Продажа имущества	0	0	0	0	0	0
Продажа земельных участков	1740	4510	3400	1210	440	190
Прочие (договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций)	0	0	0	0	0	0
ВСЕГО	25970	28054	23765	23100	21070	19907

ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

- не сформирован полный Реестр муниципального имущества, что не позволяет провести четкое разграничение собственности и, как следствие, влечет невозможность контроля реальных денежных потоков, проведения достоверного анализа эффективности использования имущества, прогноза поступления средств в городской бюджет [58];
- полномочия муниципального образования как собственника имущества осуществляются различными органами государственной и муниципальной власти, деятельность которых часто не взаимоувязана едиными принципами и установленным порядком;
- огромное количество объектов незавершенного строительства не вовлечены в оборот и утрачивают инвестиционную привлекательность, отсутствует информация об их количестве, стоимости, возможности реализации, продолжения строительства;
- присутствует сложность процедуры принятия и передачи объектов в муниципальную собственность;
- отсутствует профессиональная подготовка кадровых ресурсов в части рационального использования муниципального имущества.

Еще одной проблемой является убыточность муниципальных предприятий.

Низкая ответственность руководителей данных предприятий, отсутствие конкуренции на тех рынках, на которых они работают, ограниченное количество мер воздействия со стороны собственника имущества, приводит к неэффективности данного способа использования муниципального имущества

Пути решения проблемы с неэффективным использованием земельных участков

- провести полную инвентаризацию договоров аренды муниципального имущества, для выявления недобросовестных арендаторов, с последующим расторжением договоров аренды;
- создание городской комиссии для проведения работы по взысканию задолженности арендной платы за землю и составлению исков в суд.

Проблему бесхозных объектов недвижимости могла бы решить полная инвентаризация объектов, которая подразумевает следующие действия:

- установление собственника объекта недвижимости;
- определение функционального разрешения использования объекта недвижимости;
- независимая оценка объекта недвижимости;
- установление технического состояния и его статуса, если это объект недвижимости жилого или нежилого фонда