

Санкт-Петербургский государственный университет

КУРУМА Усман Каба

Выпускная квалификационная работа

*Совершенствование системы управления земельными ресурсами в
муниципальных образованиях (на примере МО «Гатчинский муниципальный район»
Ленинградской области)*

Уровень образования: магистратура

Направление 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

Основная образовательная программа

ВМ.5672 «Управление объектами недвижимости и развитием территорий»

Научный руководитель:

Профессор кафедры землеустройства и кадастров СПбГУ,

доктор экономических наук

МАКСИМОВ Сергей Николаевич

Рецензент:

Генеральный директор ООО «Бенуа»

ЩЕГЕЛЬСКИЙ Дмитрий Владимирович

Санкт – Петербург

2024

Аннотация.

В работе представлено комплексное исследование с целью разработки практических рекомендаций по совершенствованию системы управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях (на примере МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области). Результаты исследования могут быть использованы для разработки и внедрения новых стратегий и механизмов управления земельными ресурсами, способствующих устойчивому развитию территорий и повышению качества жизни граждан.

Работа представлена в объеме 72 страницы м. п. основного текста, включает в себя введение, 3 главы основной части, заключение, список использованных информационных источников (43 наименования), 18 иллюстраций, 10 таблиц.

Ключевые слова: Земельные ресурсы, система управления, муниципальные образования, проблемы управления, пути совершенствования, мероприятия, оценка эффективности.

Annotation.

The paper presents a comprehensive study to develop practical recommendations for improving the system of land resource management in municipalities (the example of the Gatchina Municipal District of the Leningrad Oblast). The results of the study can be used for the development and implementation of new strategies and mechanisms of land resources management, contributing to the sustainable development of territories and improving the quality of life of citizens.

Keywords. Land resources, management system, municipalities, management problems, ways of improvement, measures, efficiency assessment.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1. Теоретические основы управления земельными ресурсами муниципальных образований.....	6
1.1. Понятие земельных отношений и принципы управления земельными ресурсами	6
1.2. Основные механизмы управления земельными ресурсами	10
1.3. Полномочия органов местного самоуправления в управлении земельными ресурсами	18
2. Анализ использования и управления земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской	22
2.1. Краткая характеристика муниципального образования (на примере Гатчинского муниципального района)	22
2.2. Анализ влияния социально-экономического развития на управление земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области.....	26
2.3. Анализ использования и управления земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области.....	30
3. Направления совершенствования системы управления земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области	56
3.1. Проблемы управления земельными ресурсами МО (Гатчинский муниципальный район) Ленинградской области	56
3.2. Пути совершенствования управления земельными ресурсами Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области.....	58
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	68
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	70

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность работы. Совершенствование системы управления земельными ресурсами является актуальной проблемой для муниципальных образований в современной России. Земля является одним из наиболее ценных природных ресурсов, определяющих развитие территории и обеспечение потребностей населения. В этой связи, эффективное управление земельными ресурсами становится основополагающим фактором для достижения устойчивого развития муниципальных образований.

В настоящее время многие муниципальные образования сталкиваются с проблемами в управлении земельными ресурсами, такими как недостаточная прозрачность процедур предоставления земельных участков, низкая эффективность использования земли, сложности при оформлении прав на землю и другие.

Целью работы является исследование системы управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области с целью выявления основных проблем и разработки рекомендаций по их устранению. Гатчинский муниципальный район, расположенный в Ленинградской области, является примером муниципального образования с разнообразными земельными ресурсами и специфическими потребностями населения, что делает его особенно интересным для исследования.

В соответствии с целью работы поставлены следующие задачи:

- Изучить понятие управления земельными ресурсами муниципального образования.
- Рассмотреть основные механизмы управления земельными ресурсами на уровне муниципального образования.
- Проанализировать нормативно-правовое обеспечение управления земельными ресурсами.
- Рассмотреть полномочия органов местного самоуправления и управления.
- Дать краткую характеристику муниципального образования (на примере МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области).
- Изучить влияние социально-экономического развития на управление земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области.
- Проанализировать систему управления земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области.
- Изучить проблемы управления земельными ресурсами в МО (Гатчинский муниципальный район) Ленинградской области.

- Предложить пути совершенствования управления земельными ресурсами в МО (Гатчинский муниципальный район) Ленинградской области.
- Оценить эффективность предложенных мероприятий.

Объект исследования: система управления земельными ресурсами в МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области.

Предмет исследования: состояние и направления совершенствования системы управления земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области.

Для решения поставленных задач использовали следующие **методы исследования:** аналитический метод, нормативно-правовой метод, сравнительно-правовой метод.

Научная новизна заключается в комплексном подходе к исследованию системы управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях. В работе проведен анализ текущего состояния системы управления земельными ресурсами в МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области, выявлены основные проблемы и недостатки, разработаны предложения по их устранению.

Также будет проведена оценка экономической эффективности предложенных мероприятий и разработан проект нормативного правового акта, направленного на улучшение системы управления земельными ресурсами в данном муниципальном образовании.

Практическая значимость заключается в возможности использования полученных результатов и рекомендаций для улучшения системы управления земельными ресурсами в МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области. Предложенные мероприятия могут быть внедрены в практику работы органов местного самоуправления, что позволит повысить эффективность использования земельных ресурсов и обеспечить более благоприятные условия для развития территории.

Кроме того, результаты исследования могут быть использованы при разработке региональных и федеральных программ по управлению земельными ресурсами.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы, 18 иллюстраций, 10 таблиц.

1. Теоретические основы управления земельными ресурсами муниципальных образований

1.1. Понятие земельных отношений и принципы управления земельными ресурсами

Земля - это планета, на которой мы живем, третья в гелиосистеме. Это единственное известное на сегодняшний день место, где присутствует жизнь, континенты, горы, леса, пустыни и т.д.

Земля - это особый объект управления из-за ее ограниченности ресурсов и взаимосвязи с человеческим обществом.

Отношение к земельным ресурсам связаны с объективными моделями развития - их использование, владение и управление ими могут существенно повлиять на экономическое, социальное и экологическое развитие регионов и стран, что обусловлено объективными моделями развития общества.

Земля является своеобразным видом собственности на землю, в результате чего в отношении земли возникают особые рыночные или имущественные отношения.

Земля – «может рассматриваться как природный объект и ресурс, существующий независимо от воли человека, как место и условие жизни людей, как территория государства, как объект хозяйствования, как пространственный операционный базис (место размещения зданий, сооружений и т. п.)»¹.

Земля обладает особым свойством – плодородием. Ее плодородный слой – главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве.

Земля является недвижимым имуществом и не может перемещаться в пространстве. Земля незаменима, невозполнима, конечна и ограничена в пространстве².

¹ Гладун Е. Ф. Управление земельными ресурсами. Основные управления земельными ресурсами: учебник для вузов / Гладун Е. Ф – 3-е изд., испр. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 601 с. – (Высшее образование). – . – ISBN 978-5-534-00846-3. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт[сайт]. – URL: https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-532341#_страница_10 (дата обращения: 03.2024).

² Гладун Е. Ф. Управление земельными ресурсами. Основные управления земельными ресурсами: учебник для вузов / Гладун Е. Ф – 3-е изд., испр. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 601 с. – (Высшее образование). – . – ISBN 978-5-534-00846-3. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт[сайт]. – URL: https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-532341#_страница_10 (дата обращения: 03.2024).

Законодатель определяет две главные естественные функции земли как природного ресурса: во-первых, земля служит естественным средством производства в сельском и лесном хозяйстве.

Вторая естественная функция земли как природного ресурса заключается в ее способности служить территориальной (пространственной) основой (базисом) для осуществления различной хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации (Земельный кодекс РФ).

Поскольку земля – «это недвижимость особого рода, управление земельными ресурсами требует иных подходов и реализации более сложных и комплексных функций управления»³.(таблица 1).

Таблица 1– Функции земли

Экономическая функция	Социально-политическая функция	Экологическая функция
1.Средство производства в сельском и лесном хозяйствах.	1.Естественная основа жизнь и деятельности человека.	1.Объект, определяющий состояние окружающей природы и качество жизни общества.
2.Пространственный базис в промышленности, на транспорте и в строительстве.	2.Объект острой политической борьбы различных политических движений и партий.	2.Основной элемент природной среды.
3. Недвижимое имущество особого рода.		

Согласно ч.1 ст.5.1 Земельного кодекса РФ: «Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования»⁴.

³ Гладун Е. Ф. Управление земельными ресурсами. Основные управления земельными ресурсами: учебник для вузов / Гладун Е. Ф – 3-е изд., испр. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 601 с. – (Высшее образование). – . – ISBN 978-5-534-00846-3. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт[сайт]. – URL: <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-532341> #страница 11 (дата обращения: 03.2024).

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024). – СПС «Консультант Плюс».

Управление земельными ресурсами охватывает весь спектр общественных отношений – от социального до экономического, правового, экологического и других видов управления. Поэтому управление земельными ресурсами – сложно организованная система.

Управление земельными ресурсами – это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы. Основу системы управления земельными ресурсами составляют объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления.

Объектом управления является весь земельный фонд Российской Федерации, ее субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования⁵.

Субъекты управления подразделяют на субъекты, осуществляющие государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства как субъекта земельных отношений и завершая конкретным юридическим лицом или гражданином.

В настоящее время в общем комплексе экономических реформ и системе управления муниципальной собственностью особое значение приобретают земельные отношения.

Любой механизм управления, как отдельными секторами экономики, так и народным хозяйством (в том числе земельными ресурсами), должен отвечать определенным наборам общественных принципов этой функциональной системы. Можно отметить несколько принципов управления земельными ресурсами на современном этапе развития земельных отношений в Российской Федерации, которые в равной степени могут быть использованы в системе как государственного, так и муниципального управления.

Первый принцип - наличие многообразия форм собственности на землю и землепользования. Этот принцип заложен в Конституции Российской Федерации. В соответствии с ним земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Существующее законодательство позволяет субъектам всех форм собственности иметь равные права на использование земель и распоряжение ими.

⁵ Головин, А. А. Земельные ресурсы как специфический объект управления [Текст] / А. А. Головин, Ар. А. Головин // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2017. – № 1. – С. 154–162.

Второй принцип - сочетание интересов общества и законных интересов граждан при использовании земель. В соответствии с этим принципом регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при условии обеспечения гарантий для каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Третий принцип - научный подход к регулированию земельных отношений. Согласно этому принцип земельные отношения должны регулироваться с использованием научно обоснованных методик и положений, которые базируются на детальном изучении объекта управления.

Четвертый принцип - участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю. Это означает, что граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия.

В соответствии с пятым принципом при управлении земельными ресурсами должен прослеживаться приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий. В основу этого принципа положены разделение земель по целевому назначению, ограничение их использования не по целевому назначению и изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, земель особо охраняемых территорий.

Согласно шестому принципу в приоритете находится охрана земли как важнейшего компонента окружающей природной среды и средства производства. В соответствии с этим принципом любое использование земли должно осуществляться собственниками, землепользователями и арендаторами без нанесения ущерба окружающей среде.

Седьмой принцип - платность землепользования. Это основополагающее положение рыночной экономики, согласно которому земельный участок выступает как недвижимость, как объект гражданско-правового оборота, следовательно, любое использование земли должно осуществляться за плату.

Восьмой принцип - устойчивость развития землепользования. Согласно этому принципу обеспечиваются гарантии прав собственников, землепользователей и арендаторов. В соответствии с этим изъятие земель у правообладателя допускается в исключительных случаях при нарушении земельного законодательства или выкупе

земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Исходя из этого принципа предполагается единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости - все прочно связанные с земельными участками объекты следуют их судьбе.

Соблюдение восьмого принципа имеет большое значение при управлении землями в поселениях, где земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости образуют единый недвижимый комплекс.

Девятый принцип - информативность. Любые участники земельно-имущественных правоотношений должны иметь возможность получить всю информацию о земельном участке и расположенных на нем объектах недвижимости.

Десятый принцип - ответственность. Это означает, что нарушения земельного законодательства должны устраняться бесспорно, а лиц, их допустивших, следует привлекать к ответственности. Кроме того, согласно этому принципу предполагается равенство всех сторон земельных отношений перед законом, в том числе государственных и муниципальных органов, осуществляющих управление земельными ресурсами.

Названные принципы регулирования земельных отношений создают основу, на которой базируется система государственного и муниципального управления в Российской Федерации⁶.

Выводы. Исходя из этих пунктов, можно отметить что земельные отношения представляют собой систему социальных, экономических и правовых связей между людьми, группами, организациями и государством, органами местного самоуправления по вопросам использования, владения, распоряжения и управления земельными ресурсами.

1.2. Основные механизмы управления земельными ресурсами

Земля является уникальным объектом, обладающим рядом незаменимых свойств, таких, например, как плодородие. При этом земельные ресурсы относятся к пространственно ограниченным ресурсам, воспроизвести которые невозможно. Земля оказывает активное воздействие на функционирование общества, в частности, удовлетворяет его потребности в качестве пространственной основы жизнедеятельности и средства производства. В связи с этим управление земельными ресурсами - дело не только важное, но и достаточно сложное, предполагающее создание четкой и эффективной системы управления.

⁶ Шувалова, Е.Н. Особенности управления муниципальными земельными ресурсами [Электронный ресурс] / Е.Н. Шувалова. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-upravleniya-munitsipalnymi-zemelnyimi-resursami>.

Государственное управление может быть подразделено на общее и ведомственное (отраслевое) управление.

Общее государственное управление земельными ресурсами осуществляет общегосударственное управление землями, которое носит территориальный характер. Оно распространяется на все земельные участки в границах определенной территории (вся Российская Федерация, область, административный район, город) вне зависимости от категории земель и субъектов права собственности на эти участки.

Ведомственное (отраслевое) управление землями осуществляется профильными министерствами, комитетами и федеральными службами. Оно основано на принципе подчиненности тех предприятий и организаций, которым были предоставлены земельные участки. Данный вид управления не привязан к территориальному расположению ведомственных земель. Ведомственное управление характеризуется децентрализованным расположением земельных ресурсов, находящихся в ведении конкретного министерства, государственного комитета или федеральной службы (например, земельные участки, подведомственные Министерству природных ресурсов РФ, распределены по всей территории страны).

Местное управление - органы местного самоуправления наделены полномочиями по управлению землями на подведомственной им территории. Это управление может быть, как общим, так и специализированным. Местное (муниципальное) управление землями осуществляется в границах муниципальных образований (административные районы, города, другие поселения, сельские округа) в рамках действующего законодательства. Внутрихозяйственное управление земельными участками возложено непосредственно на собственников, владельцев и пользователей этих земель.



Рисунок 1– Виды управления земельными ресурсами

К основным задачам управления земельными ресурсами относятся:

- «наделение органов управления политическими и организационно регламентирующими функциями, обеспечивающих эффективное развитие общества»;
- «обеспечение взаимосогласованности решений органов государственного управления на всех административно-территориальных уровнях (по вертикали и горизонтали)»;
- «регулирование государственными актами финансовой и природоохранной деятельности субъектов земельных отношений»;
- «обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений»;
- «формирование благоприятных условий для предпринимательства и прогрессивного развития страны и общества»;
- «улучшение использования и охраны земельных ресурсов»;
- «создание правовых, экономических и организационных предпосылок для различных форм хозяйствования на земле»⁷.

Основные этапы принятия решения по управлению земельными ресурсами следующие:

- «постановка задачи»;
- «поиск информации»;
- «определение объекта управления и связанных с ним структур»;
- «определение круга пользователей»;
- «определение запросов землепользователей»;
- «исследование поведения потребителей предполагаемого управленческого решения и действия»;
- «накопление, систематизация и анализ данных об объекте управления»;
- «расчет возможной эффективности»;
- «осуществление пилот-проекта»;
- «расчет фактической эффективности или ее моделирование»;
- «выбор варианта и принятие управленческого решения. Определяющими этапами являются постановка задачи и принятие управленческого решения»⁸.

⁷ Варламов, А.А. Теоретические и методические основы управления земельными ресурсами [Электронный ресурс] / А.А. Варламов. – Режим доступа: <https://files.cdml.ru/IPK/2014/11/book.pdf>.

⁸ Сафина Г.Р., Федорова В.А. Государственное управление и охрана земельных ресурсов России на современном этапе: [Электронный ресурс] / курс лекций. Часть 1. Управление в области охраны земель.

Существуют директивные, правовые, и экономические методы управления земельными ресурсами.

При управлении земельными ресурсами необходимо применять все методы на каждом территориальном уровне.

Административный (директивный) метод предполагает принятие и реализацию прямых управленческих решений-директив. Данный метод базируется на выполнении государством своих управленческих функций, закрепленных в законодательстве. Это акты прямого действия, такие как изъятие земель, отвод земельных участков, зонирование территорий, проведение мероприятий по изучению земель и реализация этих мероприятий.

Правовой метод реализуется при опосредованном управлении землями, когда принятое законодательство и нормативы регулирования использования земель побуждают субъектов земельных отношений принимать решения, соответствующие интересам государства.

Экономический метод управления землями подразумевает формирование системы экономических стимулов и показателей, которые обеспечивают воплощение в жизнь государственной политики в сфере использования земельных ресурсов (рисунок 2).



Рисунок 2 – Методы и действия реализации управленческих решений в сфере управления земельными ресурсами

Проблема управления земельными ресурсами в Российской Федерации является актуальной и острой, основное внимание при решении которой уделяется нормативному правовому обеспечению и ведению государственного кадастра недвижимости.

В современной России можно наблюдать процесс создания, совершенствования и освоения норм и правил земельных отношений нового типа, основанных на многообразии форм собственности на землю, строгом учете земельных ресурсов и прав на них, определении стоимости земли, а также защите прав собственников земельных участков и пользователей. В настоящее время земельный участок можно купить, продать, подарить, обменять, заложить, внести в уставный капитал, сдать в аренду.

Такого рода операции, при обретающие в нашей стране массовый характер, требуют эффективного управления.⁹

Актуальность и значимость преобразовательных процессов в области управления земельными ресурсами определяет и необходимость формирования специалистов в этой области. Положительные результаты проведения реформ зависят от уровня профессиональной подготовки специалистов, их квалификации, умения оперативно действовать и адекватно

принимать решения в различных ситуациях на различных уровнях управления.

На современном этапе от специалиста требуются не только профессиональные знания технических дисциплин, но и знания в области экономики, управленческие знания и культура, психологическая устойчивость, способность работать в нестабильной обстановке и воспринимать большое количество информации. Умение подобрать таких специалистов или организовать их подготовку, переподготовку и повышение квалификации является одной из составных частей процесса формирования специалистов, осуществляющих государственное управление земельными ресурсами.

Обратимся к проблеме управления земельными ресурсами в целом и к управлению муниципальными землями в частности. Управление любой системой в целом состоит в обеспечении сохранности, устойчивости развития этой системы, входящих в нее элементов или связанных с ней других систем в общих интересах. Соответственно, муниципальное управление земельными ресурсами - это целенаправленная деятельность муниципальных органов власти по организации рационального использования земли с учетом удовлетворения интересов как всего общества, так и отдельного человека по обеспечению устойчивого развития конкретной территории.

⁹ Виднов, А. С. Управление земельными ресурсами [Текст] / А. С. Виднов, Н. В. Гагаринов, М. В. Сидоренко, А. В. Хлевная. – Краснодар: КубГАУ, 2018. – С. 23.

Объектом управления земельными ресурсами в муниципальном образовании выступает земельный участок в установленных границах, с фиксированной площадью и правовым режимом в пределах границ муниципального образования. При этом объектом муниципального управления будут являться не только исключительно муниципальные земельные участки, но и земли, находящиеся в государственной собственности (неразграниченные земли). Управляющее воздействие муниципалитета направлено и на земли, находящиеся в частной собственности, например при установлении ставок земельного налога.

Субъектами местного управления земельными участками являются органы местного самоуправления, а субъектами внутрихозяйственного управления - собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы (физические и юридические лица). Цель управления - формирование механизма регулирования земельных отношений и использования земельных участков в границах муниципального образования.

Цели, задачи и интересы государственных и муниципальных органов власти в области управления земельными ресурсами в основном совпадают, но с учетом того, что земельные платежи представляют собой источник пополнения местного бюджета, муниципальное управление имеет ярко выраженный экономический характер.

Управление землями на территории муниципального образования включает в себя принятие нормативных правовых актов в виде решений, программ, правил и раскрывается через проводимые мероприятия. В соответствии с этим органы местного самоуправления могут активно влиять на становление и развитие рынка земли, при этом в основу общего регулирования земельно-имущественных отношений положена федеральная и региональная нормативные правовые базы.

Муниципальная земельная политика должна быть направлена на создание благоприятных условий для удовлетворения интересов граждан и общества, а также для устойчивого развития муниципального образования в целом. Проведение современной муниципальной экономической политики основано на рациональной эксплуатации закрепленной за органами местного самоуправления собственности¹⁰.

¹⁰ Полякова, А.И. Межотраслевые проблемы состава земель муниципальных образований [Электронный ресурс] / А.И. Полякова. – Режим доступа: <http://politika.snauka.ru/2014/02/1262>



Рисунок 3 – Инструменты муниципальной земельной политики

Очевидно, что муниципальная собственность, в особенности земельные ресурсы, составляет экономическую основу местного самоуправления в качестве источника финансирования местного бюджета, поэтому муниципалитет должен реализовывать такую стратегию управления земельными ресурсами, которая обеспечивала бы стабильное поступление постоянно увеличивающихся доходов от использования земли. Эти доходы следует направлять на развитие инфраструктуры города.¹¹

Муниципальное образование по своей природе является сложной системой и, соответственно, подвержено влиянию внешних и внутренних факторов, которые оказывают воздействие и на систему муниципального управления земельными ресурсами.

Управление в целом и управление земельными ресурсами в частности складывается из циклов (стадий) управленческой деятельности.

Применительно к земельным ресурсам можно выделить следующие циклы:

- сбор достоверной информации об объекте управления (то есть о земельных ресурсах) и его изучение;
- выработка концепции управленческих решений применительно к конкретным условиям;
- реализация концепции управления земельными ресурсами;
- осуществление контроля за реализацией управленческих решений.

Следует отметить, что современная система управления позволяет местным органам власти при комплексном, системном подходе к управлению эффективно и

¹¹ Ананьев, М.А. Механизм управления финансовыми ресурсами в сельскохозяйственных кооперативных организациях / М.А. Ананьев. - М.: Академический проект, 2022. – С. 113.

рационально использовать земельные ресурсы в пределах муниципального образования, воздействовать на развитие рынка земли и привлечение инвестиций, создавать необходимые условия для устойчивого развития территории, не дожидаясь решения этих вопросов на федеральном уровне.

В заключение отметим, что статья имеет сугубо теоретический характер и автором не ставилась цель показать, как решаются проблемы управления земельными ресурсами на примере муниципальных образований Ленинградской области.

Основные механизмы управления земельными ресурсами на уровне муниципального образования представляют собой комплекс действий и инструментов, направленных на эффективное использование и охрану земельных участков в соответствии с интересами населения и по потребностям территории.

Одним из ключевых механизмов управления земельными ресурсами является **планирование**. Разработка местных программ и планов развития позволяет определить стратегические цели и приоритеты использования земли, а также установить правила и требования для предоставления земельных участков. Планирование также включает учет потребностей населения, прогнозирование изменений в использовании земли и разработку мер по устойчивому развитию территории.¹²

Еще одним важным механизмом является **нормативно-правовое регулирование**. Законодательство и местные нормативные акты определяют правила предоставления земельных участков, процедуры изменения и прекращения права пользования землей, а также требования по охране природы и экологической безопасности. Нормативно-правовое регулирование также включает в себя установление штрафов и ответственности за нарушение земельного законодательства.

Контроль и мониторинг состояния земельных ресурсов являются также важными механизмами управления. Они позволяют отслеживать использование земли в соответствии с установленными целями и назначением, а также выявлять незаконное использование и негативные природные явления. Контроль может осуществляться органами местного самоуправления, экспертными организациями или специализированными инспекциями.

Учет интересов населения и участие общественности также являются важными механизмами управления земельными ресурсами. Общественные слушания, консультации и участие граждан в процессе принятия решений позволяют учесть мнение и потребности

¹² Гровер Р. Соловьев М. Управление недвижимостью: международный учебный курс. - М.: ВШПП, 2015. – С. 108.

различных заинтересованных сторон. Это способствует прозрачности, легитимности и эффективности принимаемых решений.

Выводы. Таким образом, основные механизмы управления земельными ресурсами на уровне муниципального образования включают планирование, нормативно-правовое регулирование, контроль и мониторинг, а также учет интересов населения и участие общественности. Их совместное применение позволяет достичь эффективного использования земли, обеспечить устойчивое развитие территории и повысить качество жизни населения.

1.3. Полномочия органов местного самоуправления в управлении земельными ресурсами

Правовое регулирование в сфере землепользования осуществляется следующими нормативно-правовыми актами:

- 1) Конституцией Российской Федерации;
- 2) Земельным кодексом Российской Федерации;
- 3) Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 4) Лесным кодексом Российской Федерации;
- 5) Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ « Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 6) Иными законами и муниципальными правовыми актами, в частности;
- 7) Устав Гатчинского муниципально района;

Главным правовым актом, регулирующим земельные отношения, является Конституция Российской Федерации. Статья 9 Конституции РФ закрепляет положения о том, что земля используется и охраняется в России как основа жизни и деятельности населения, а также о том, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности¹³.

Кроме того, п.1 ст.130 закрепляет, что местное самоуправление обеспечивает самостоятельное решение вопросов владения,пользования и распоряжения муниципальной собственностью. Данный принцип организации местного самоуправления вытекает из международных стандартов, закрепленных в Европейской Хартии местного самоуправления¹⁴.

¹³ Конституция Российской Федерации.

¹⁴ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: Федеральный закон от 06.10.2003г. №131-ФЗ (ред.10.06.2008).

Земельный кодекс РФ в ст.11 к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относит:

- 1) резервирование земель;
- 2) изъятие земельных участков для муниципальных нужд;
- 3) установление с учетом требований законодательства РФ;
- 4) правил землепользования и застройки;
- 5) разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;
- 6) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности¹⁵.

Градостроительный кодекс определяет правила регулирования земельных отношений, связанных с планированием развития городов и поселений, строительством на их территориях, благоустройством населенных пунктов, созданием и развитием в них инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Лесной кодекс Российской Федерации выступает в качестве одного из источников земельного права. В нем регламентируются вопросы, касающиеся использования и охраны земель лесного фонда. Поэтому к полномочиям органов местного самоуправления относятся также полномочия в области регулирования лесных отношений на подведомственных им территориях.

Статья 84 Лесного кодекса РФ определяет следующие полномочия органов местного самоуправления в области лесных отношений:

- Владение, пользование и распоряжение лесными участками, находящимися в муниципальной собственности.
- Установление платы за единицу объема заготавливаемых лесных ресурсов и платы за единицу площади лесного участка при передаче его в аренду.
- Разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, а также проведение государственной экспертизы проектов освоения лесов.
- Осуществление муниципального лесного контроля и надзора в отношении лесных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Данные полномочия позволяют органам местного самоуправления регулировать вопросы использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов на подведомственных им территориях.

¹⁵ Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 –ФЗ (ред. От 31.12.2017).

Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации и местного самоуправления в Российской Федерации» в ст.14 в рамках вопросов местного значения закрепляет следующий ряд полномочий правового регулирования земельных отношений:

- «владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения»;
- «обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры, школьного спорта и массового спорта»;
- «создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения включая обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам»;
- «утверждение правил благоустройства территории поселения, устанавливающих, в том числе требования по содержанию зданий, сооружений и земельных участков. На которых они расположены, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения»;
- «установление порядка участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий»;
- «организация благоустройства территории поселения (включая освещение улиц. Озеленение территории. Установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм)»;
- «организация использования, охраны. Защиты. Воспроизводства городских лесов. Лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения»;
- «утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки»;
- «утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории»;
- «резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд»;
- «осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения».¹⁶

Выводы по первой главе:

Итак, подводя итоги первой главы, можно сделать следующие выводы: Главным критерием эффективности системы управления является достижение поставленной цели.

¹⁶ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: Федеральный закон от 06.10.2003г. №131-ФЗ (ред 10.06.2008).

Основной целью управления в сфере земельных отношений считается обеспечение рационального использования земель. Вместе с тем, само понятие "рациональное использование земель" и цели такого использования остаются неопределенными. Без четкого понимания этих ключевых моментов, нельзя говорить о действительно рациональном использовании земельных ресурсов. Таким образом, для повышения эффективности управления земельными отношениями необходимо дать четкое определение рационального землепользования и сформулировать конкретные цели, которые должны быть достигнуты при таком использовании земель.

Правила, которые определяют процессы государственного и муниципального управления в области использования и защиты земель, составляют единую систему земельного права. Это связано с тем, что выполнение каждой управленческой функции должно быть согласовано и взаимосвязано с другими функциями. Некоторые из существующих управленческих функций в сфере земельных отношений осуществляются как органами государственной власти, так и органами местного самоуправления.

Таким образом, местный уровень управления является неотъемлемой и важной частью общегосударственной системы управления земельными ресурсами, обеспечивая ее практическую реализацию на территориях муниципальных образований.

2. Анализ использования и управления земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской

2.1. Краткая характеристика муниципального образования (на примере Гатчинского муниципального района)

Гатчинский муниципальный район расположен в юго-западной части Ленинградской области, в 42 км к югу от Санкт-Петербурга. Район граничит с Волосовским, Лужским, Тосненским, Пушкинским и Кингисеппским районами Ленинградской области, а также с городской территорией Санкт-Петербурга (рисунок 4).



Рисунок 4 – Гатчинский район на карте ленинградской области¹⁷.

Гатчинский муниципальный район – один из наиболее крупных по площади и по численности населения муниципальных районов Ленинградской области: его площадь составляет 2,9 тыс. км², численность населения – 261,7 тыс. человек на 01.01.2023г.

В состав Гатчинского муниципального района входит 6 муниципальных образований со статусом городских поселений: Вырицкое городское поселение, Гатчинское городское поселение, Дружногородское городское поселение, Коммунарское городское поселение, Сиверское городское поселение, Таицкое городское поселение и 11 муниципальных образований со статусом сельских поселений: Большеколпанское сельское поселение, Вережское сельское поселение, Войковицкое сельское поселение, Елизаветинское сельское поселение, Кобринское сельское поселение, Новосветское сельское поселение, Пудомягское сельское поселение, Пудостьское сельское поселение, Рождественское сельское поселение, Сусанинское сельское поселение, Сяськелевское

¹⁷ Официальный сайт Правительства Ленинградской области [Электронный ресурс] – URL: <https://bankgorodov.ru/area/gatchinskii-raion> – (Дата обращения: 04.2023).

сельское поселение. Границы в которых расположены 240 населенных пунктов (в том числе 2 города, 4 городских поселка и 234 сельских населенных пункта) и более 227 крупных садоводств (самые знаменитые дачные места – Сиверский, Вырица и Рождествено) 58 тыс. садовых участков.

Отмечается хорошая транспортная освоенность территории Гатчинского муниципального района, система основных транспортных коммуникаций района отчасти транзитный характер. По его территории проходят две автомобильные магистрали федерального значения: Санкт-Петербург – Псков, магистральная трасса А-120 (так называемая «бетонка»), фактически второе полукольцо объездной дороги вокруг северной столицы, которое очень перспективно, поскольку способно обеспечивать выход транспорта как на федеральные трассы, так и к строящимся портам в Усть-Луге. Железнодорожное сообщение осуществляется в Витебском, Псковском и в Таллинском направлениях. Административный центр муниципального района город *Гатчина* является важным транспортным узлом областного значения. Через него проходят железные дороги, связывающие Санкт-Петербург с Прибалтикой, Белоруссией и Украиной, имеется два пассажирских вокзала и грузовая станция.

Вблизи границ муниципального района расположен международный аэропорт «Пулково-2». Основные водные артерии - реки Ижора и Оредеж – не судоходны, но крайне перспективны в туристско-экскурсионном плане.

Гатчина. самый крупный по численности город Ленинградской области (96,3 тыс.чел.), обладает значительным экономическим потенциалом: развитым многоотраслевым экономическим комплексом, сформировавшимся на научном комплексе.

Близость района к Санкт-Петербургу повышает инвестиционную привлекательность территории района для размещения различных производственных, транспортно-логистических и коммунально-складских объектов. Санкт-Петербург представляет собой емкий рынок труда и потребления продукции, производимой предприятиями района. Большое значение для развития экономического потенциала района имеют тесные производственные, научные и образовательные связи с экономическим комплексом Санкт-Петербурга. Также для населения района важное значение имеет доступность учреждений социального и бытового обслуживания Санкт-Петербурга, которые представлены более широким спектром услуг.

Гатчинский муниципальный район в свою очередь также выполняет ряд важных функций пригородной территории по отношению к Санкт-Петербургу. На его территории расположен ряд петербургских и ведомственных учреждений (социальной, рекреационной инфраструктуры и др.) и других объектов, имеющих тесные экономические связи с

предприятиями Санкт-Петербурга. В том числе, два полигона для размещения твердых бытовых и отдельных видов промышленных отходов, расположенных *на территории муниципального района, ежегодно принимают до 86-93 % отходов из Санкт-Петербурга.*

Район богат природными растительными и минеральными ресурсами и располагает благоприятными почвенно-климатическими условиями для развития многих видов животноводства и овощеводства. В южной части муниципального района расположены крупные лесные массивы и торфяники. Широко представлены общераспространенные минерально-сырьевые ресурсы (песок, известняк, глина, гравий и др.).

Гатчинский муниципальный район расположен в Ленинградской области и является одним из крупнейших муниципальных образований в регионе. Он включает в себя город Гатчина и несколько сельских поселений.

Гатчинский муниципальный район характеризуется развитой инфраструктурой и высоким уровнем жизни населения. В районе функционируют различные предприятия, включая промышленные, сельскохозяйственные и строительные. Большое внимание уделяется развитию социальной сферы, включая образование, здравоохранение и культуру.

В Гатчинском муниципальном районе расположены многочисленные исторические и культурные объекты, такие как Гатчинский дворец, Гатчинский парк и другие. Это делает район привлекательным для туристов и способствует развитию туристической отрасли.

Однако, несмотря на все преимущества, Гатчинский муниципальный район сталкивается с некоторыми проблемами, такими как загрязнение окружающей среды и нехватка рабочих мест. Для решения этих проблем администрация района активно работает над разработкой и реализацией программ по улучшению экологической ситуации и созданию новых рабочих мест.

В целом, Гатчинский муниципальный район является важным и перспективным муниципальным образованием в Ленинградской области, которое продолжает развиваться и улучшаться.

Гатчинский муниципальный район является одним из важных административно-территориальных образований Ленинградской области, расположенным на северо-западе России. Район занимает значительную площадь и включает в себя как городские населенные пункты, так и сельские поселения.

Важной составляющей Гатчинского муниципального района является его экономика. Здесь развито сельское хозяйство, промышленность и торговля. Район известен своими сельскохозяйственными предприятиями, производящими качественные

продукты питания. Также в районе действуют промышленные предприятия, специализирующиеся на различных отраслях, таких как машиностроение, пищевая промышленность и деревообработка.

Гатчинский муниципальный район активно развивает свою инфраструктуру, стремясь обеспечить комфортные условия для проживания и работы его жителей. Здесь функционируют образовательные учреждения, медицинские учреждения, культурные центры и спортивные объекты. Также район заботится о своей экологической обстановке, проводя работы по благоустройству и озеленению территории.

В Стратегии развития Гатчинского муниципального района на период до 2030 года (утв. Решением совета депутатов Гатчинского муниципального района от 15.12.2015г. №115) изложена главная цель социально-экономического развития Гатчинского муниципального района – повышение качества человеческого капитала на основе инновационного социально-ориентированного типа экономического развития.

Динамичное развитие диверсифицированной и конкурентоспособной экономики, в конечном счете, способно дать ресурсы для реализации в районе активной политики социального развития.

На территории Гатчинского муниципального района постоянно реализуются проекты развития социальной сферы.

Базовые составляющие социальной сферы: здравоохранение, образование, культура, системы социального обеспечения и социальной защиты населения, жилищно-коммунальное хозяйство.

Гатчинский муниципальный район известен уникальным дворцово-парковым ансамблем, удивительными памятниками истории и культуры.

На гатчинской земле уже много лет существуют культурные традиции, которые стали знаковыми не только для жителей Гатчинского района, но и известны далеко за его пределами.

С 1995 года Гатчина стала местом проведения уникального по своей тематике Всероссийского кинофестиваля «Литература и кино». История Гатчинского района тесно связана с именем А.С.Пушкина. Пушкинские места: Суйда, Кобрино, Выра, и по ныне хранят дух великого поэта. Здесь ежегодно проводится областной Пушкинский праздник «Тебя ж, как первую любовь, России сердце не забудет».

Ставшая уже традиционной акция «Ночь музеев», посвященная Международному Дню музеев, наглядно демонстрирует востребованность не только музеев и заповедников мирового уровня, но и небольших, «сельских» объектов культурного наследия.

Удивительны по своей красоте и эмоциональной насыщенности «Ночь музыки» и «Ночь света», проводимые в Гатчине.

Район входит в состав второй по численности населения в России СанктПетербургской агломерации. Города Гатчина и Коммунар, а также городские поселки фактически являются классическими городами-спутниками в рамках Санкт-Петербургской агломерации. Развитие тесных экономических связей оказало непосредственное влияние на формирование производственного и на учного потенциала этих городов. Влияние данного фактора носит комплексное и, в какой-то мере, определяющее влияние на развитие и хозяйственное освоение территории Гатчинского муниципального района – начиная от спроса на земельные ресурсы для реализации различных проектов строительства объектов экономики, обеспечение широкого рынка потребления производимой продукции, влияния на конъюнктуру развития рынка жилья и загородного жилищного строительства и заканчивая влиянием на демографических показателях (в том числе характер миграционных процессов, структура населения, возможности более многообразных форм использования объектами социальной инфраструктуры и получения коммерческих услуг).¹⁸

Выводы. В целом, Гатчинский муниципальный район представляет собой живописное и разнообразное место, сочетающее в себе историческое наследие, культурные ценности и природные богатства. Район активно развивается, стремясь улучшить качество жизни своих жителей и привлечь внимание туристов.

2.2. Анализ влияния социально–экономического развития на управление земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области

Социально-экономическое развитие Гатчинского муниципального района Ленинградской области оказывает значительное влияние на управление земельными ресурсами. Это связано с тем, что земельные ресурсы являются важным фактором для экономического развития и обеспечения социальной стабильности в районе.

С одной стороны, социально-экономическое развитие Гатчинского муниципального района способствует росту спроса на земельные участки для строительства жилых и коммерческих объектов, а также для развития сельскохозяйственного производства. Это требует эффективного управления земельными ресурсами, включая планирование

¹⁸ Максимов С.Н., Михеев А.А. Концептуальные основы управления собственностью в современной России. Экономика и управление собственностью. - № 4. - 2015. - С. 5.

использования земель, контроль за соблюдением земельного законодательства и обеспечение рационального использования земельных участков.

С другой стороны, социально-экономическое развитие Гатчинского муниципального района может привести к увеличению нагрузки на окружающую среду и ухудшению экологической ситуации. Это требует принятия мер по охране окружающей среды и рациональному использованию земельных ресурсов.

Социально-экономическое развитие играет значительную роль в управлении земельными ресурсами МО "Гатчинский муниципальный район" Ленинградской области. Этот район является важным административно-территориальным образованием, и его социально-экономическое состояние напрямую влияет на использование и охрану земельных ресурсов.

Социальные аспекты развития района включают в себя демографическую ситуацию, уровень образования и здравоохранения, а также качество жизни его жителей. Улучшение социальной инфраструктуры и доступность социальных услуг способствуют повышению качества жизни и привлекательности района для проживания и инвестиций. Это в свою очередь может оказывать влияние на спрос на земельные участки и их использование в различных секторах экономики, таких как сельское хозяйство, промышленность и туризм.

Экономические аспекты развития МО "Гатчинский муниципальный район" также имеют прямое отношение к управлению земельными ресурсами. Развитие экономики района, включая сельское хозяйство, промышленность и торговлю, может требовать расширения производственных площадей и использования земли под различные виды деятельности. При этом необходимо учитывать баланс между экономическими потребностями и сохранением природных ресурсов, чтобы обеспечить устойчивое развитие и сохранение экологической целостности района.

Управление земельными ресурсами МО "Гатчинский муниципальный район" должно основываться на комплексном подходе, учитывая социально-экономические аспекты развития. Это включает в себя разработку эффективных стратегий использования земли, проведение анализа потребностей и возможностей различных секторов экономики, а также учет мнений и интересов местного населения. Такой подход позволит достичь баланса между социальными потребностями, экономическим развитием и сохранением природных ресурсов, способствуя устойчивому развитию МО "Гатчинский муниципальный район".

Социально-экономические факторы и их влияние на управление земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области.

Социально-экономическое развитие территории оказывает существенное влияние на управление земельными ресурсами. В МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области наблюдается комплекс социально-экономических факторов, которые формируют особенности и тенденции использования земельных ресурсов.

Район характеризуется стабильным ростом населения, обусловленным высокой плотностью жилого фонда и развитой социальной инфраструктурой. В 2020 году численность населения превысила 250 тысяч человек. Приток населения создает дополнительный спрос на жилье и земли под застройку, что усиливает необходимость эффективного управления земельными ресурсами.

Гатчинский район имеет диверсифицированную экономику, ориентированную на промышленное производство, сельское хозяйство, услуги и туризм. Высокий уровень производства в промышленности и сельском хозяйстве требует значительных земельных ресурсов. Вместе с тем, развитие туризма и сферы услуг влечет за собой освоение новых территорий под объекты инфраструктуры.

Рынок труда в районе характеризуется высоким уровнем занятости и низким уровнем безработицы. Предприятия различных отраслей нуждаются в землях под расширение производства, создание новых рабочих мест и развитие социальной инфраструктуры. Управление земельными ресурсами должно учитывать потребности рынка труда и обеспечивать своевременное предоставление земельных участков для экономического развития.

Гатчинский район имеет высокий уровень обеспеченности жильем. Однако наблюдается повышенный спрос на жилую недвижимость, что приводит к интенсивному жилищному строительству. Управление земельными ресурсами должно обеспечивать рациональное размещение жилых массивов и учитывать потребности населения в доступном и комфортабельном жилье.

Развитая транспортная инфраструктура района способствует экономическому развитию и доступности населенных пунктов. Основными транспортными магистралями являются автодороги и железные дороги. Управление земельными ресурсами должно предусматривать выделение земель под транспортное строительство и развитие транспортной инфраструктуры, что обеспечит удобное и быстрое передвижение жителей и грузов.

Благодаря культурно-историческому наследию и живописной природе, Гатчинский район является популярным туристическим направлением. Управление земельными ресурсами должно учитывать потребности туристической отрасли и выделять земли для

объектов туризма и рекреации, в том числе для сохранения культурно-исторических памятников и развития природных комплексов.

Специфика рынка труда Гатчинского муниципального района, как территории, граничащей с крупнейшим мегаполисом и с хорошо развитыми транспортными связями, характеризуется повышенной трудовой мобильностью населения.

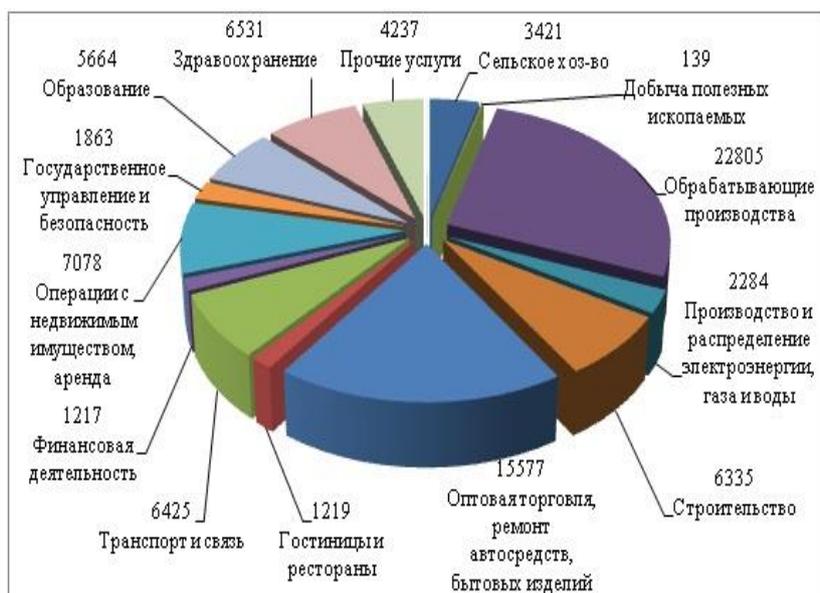


Рисунок 5 – Занятость по видам экономической деятельности, 2023 г.

Санкт-Петербург предлагает широкие возможности выбора мест приложения труда и более высокие заработки по сравнению с Гатчинским муниципальным районом. Также отмечаются и обратные трудовые миграции из Санкт-Петербурга (особенно характерные для сетевых структур, имеющих экономические связи с предприятиями и организациями Санкт-Петербурга), но в меньшем масштабе. Ежедневная трудовая маятниковая миграция в Санкт-Петербург составляет около 25-40 тысяч человек (около 18-30 % численности населения в трудоспособном возрасте).

Ситуация осложняется тем, что уровень зарплат в Гатчинском районе не может конкурировать с зарплатами Санкт-Петербурга.

Экономический комплекс Гатчинского муниципального района носит многоотраслевой характер. Гатчина является ведущим промышленным центром Ленинградской области. В соответствии с данными Паспортов Гатчинского муниципального района и МО «Город Гатчина», наибольший удельный вес в структуре отгруженных товаров собственного производства приходится на обрабатывающие производства (72-80%), в то время как в структуре занятости на данный вид деятельности приходится порядка 30 %.

Важную роль в развитии реального сектора экономики Гатчинского муниципального района играет научно-инновационный комплекс. По виду деятельности «научные исследования и разработки» по Гатчинскому району занято 2,9 тыс. человек, что составляет 3,4 % от общей численности занятых в экономике по крупным и средним предприятиям.

В данной сфере реализуются крупные инвестиционные проекты, способные в перспективе стать важнейшим фактором развития инновационной экономики. В связи с тем, что развитие научно-инновационного потенциала относится к федеральному и региональному уровням, для муниципального района данный фактор носит внешний характер – в качестве потенциала реализации возможностей развития.

Выводы. Таким образом, социально-экономические факторы оказывают комплексное влияние на управление земельными ресурсами в МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области. Эффективное управление земельными ресурсами должно учитывать потребности социально-экономического развития, обеспечивая рациональное использование земель с учетом демографической ситуации, экономического потенциала, рынка труда, жилищного фонда, транспортной инфраструктуры и туристско-рекреационного комплекса.

Социально-экономическое развитие Гатчинского муниципального района оказывает как положительное, так и отрицательное влияние на управление земельными ресурсами. Для обеспечения эффективного управления земельными ресурсами необходимо учитывать социально-экономические факторы и разрабатывать соответствующие стратегии и программы.

2.3. Анализ использования и управления земельными ресурсами МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения
- 2) земли населенных пунктов
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов
- 5) земли лесного фонда
- 6) земли водного фонда

7) земли запаса

Гатчинский муниципальный район – один из наиболее крупных по площади и по численности населения муниципальных районов Ленинградской области. Это один из наиболее экономически-развитых промышленно-аграрных районов Ленинградской области. Основную специфику социально-экономического развития района обусловило его расположение в непосредственной близости от Санкт-Петербурга.

Своевременный анализ использования земельных участков и оценка затрат на владение и распоряжение землями позволит разработать более эффективные способы управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях.

Общая площадь земель Гатчинского муниципального района по состоянию на 01.01.2024 составляет 290,580 тыс. га. Состав земельных ресурсов приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Распределение земельного фонда Гатчинского муниципального района по категориям земель по состоянию на 01.01.2023 г.

Тыс.га

Наименование	Га (площадь)	Доли (%)
Земли лесного фонда	187,004	64,3
Земли сельскохозяйственного назначения	70,902	24,4
Земли населенных пунктов	18,597	6,4
Земли промышленности, энергетики, связи...	6,683	2,3
Земли запаса	5,812	2,0
Земли водного фонда	1,453	0,5
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,290	0,1
Итого земель	290,580	100

В структуре земель Гатчинского муниципального района земли лесного фонда составляют 64,3% (187,004 тыс. га), Земли сельскохозяйственного назначения 24,4% (70,902 тыс.га), Земли населенных пунктов 6,4% (18,597), Земли промышленности,

энергетики, связи...2,3% (6,683 тыс.га), Земли запаса 2% (5,812 тыс.га), Земли водного фонда 0,5% (9 1,453 тыс.га), Земли особо охраняемых территорий и объектов 0,15 (290.580 тыс га).

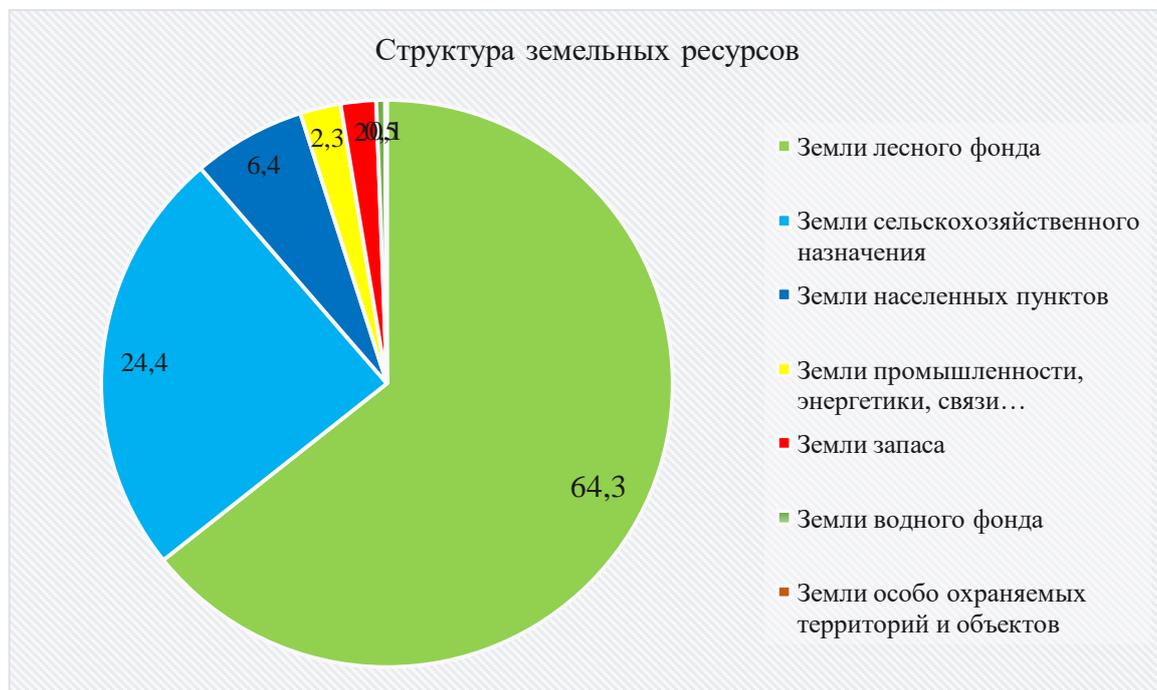


Рисунок 6 – Структура земельных ресурсов в 2023 г.

Из 187004 га земель лесного фонда, 120198 га - площадь защитных лесов и 66806 га. - площадь эксплуатационных лесов.

На территории Гатчинского муниципального района, преимущественно на землях лесного фонда, находятся 5 особо охраняемых природных территорий с общей площадью 90697 га в границах района:

- 1) Водно-болотное угодье международного значения "Мшинская болотная система", включающее государственный природный заказник федерального значения "Мшинское болото" и государственный природный гидрологический заказник регионального значения "Север Мшинского болота";
- 2) Государственный природный ботанический заказник "Ракитинский";
- 3) Государственный природный гидрологический заказник "Глебовское болото";
- 4) Государственный геологический памятник природы "Обнажения девона на реке Оредеж у поселка Белогорка".

Почвы сельскохозяйственных угодий муниципального района чрезвычайно разнообразны и представлены всеми основными типами (группами) почв, которые встречаются на территории Ленинградской области:

- 1) Дерново-подзолистые почвы;
- 2) Дерново-карбонатные почвы;

- 3) Дерново-подзолисто-глееватые и глеевые почвы;
- 4) Торфянисто-подзолистые почвы;
- 5) Торфяные почвы низинных и переходных болот;
- 6) Пойменные почвы.

Такое разнообразие почвенного покрова обусловлено особенностями региона и характеризует почвенные ресурсы сельскохозяйственных земель муниципалитета.

Более половины площадей пахотных земель района имеют избыточное увлажнение и требуют осушения. Естественные кормовые угодья на территории района представлены низко продуктивными суходольными лугами. Наиболее ценные пойменные луга крайне ограничены. Наиболее благоприятные инженерно-строительные условия для градостроительного освоения находятся в центральной, южной и восточной частях Гатчинского муниципального района, что составляет 42% территории. Большая часть северо-западного региона Гатчинского муниципального района, город Гатчина и некоторые отдельные участки на остальной территории имеют ограниченно благоприятные условия для строительства из-за возможного развития карстовых явлений, высокого уровня грунтовых вод, заболачивания и других факторов. Для строительства на этих землях необходима предварительная инженерная подготовка территории.

В Гатчинском районе наиболее широко представлены дерново-подзолистые почвы, которые характеризуются относительно низким естественным плодородием среди всего многообразия почвенных видов, встречающихся на этой территории.

Бальнеологические ресурсы. Более половины территории Гатчинского района имеет подходящие природные условия для отдыха и рекреации благодаря благоприятным ландшафтным особенностям. Однако, если учитывать фактор транспортной доступности таких территорий, то площадь, пригодная для активного развития рекреационной деятельности, уменьшается и составляет лишь 25-30% от общей площади района. Наиболее ценными территориями для создания объектов отдыха, приложения маршрутов оздоровительного и экологического туризма признаются долины рек и побережья озер. Это связано с их природными богатствами, которые можно использовать для промысла, а также с их эстетической привлекательностью.

Следовательно, территории, действительно ценные для рекреационной деятельности, занимают лишь 7-10% от общей площади Гатчинского района. При этом ресурсы для лечебных грязей и минеральных вод (бальнеологические ресурсы) на территории Гатчинского района официально не зарегистрированы и не используются в лечебно-оздоровительных целях. У района есть возможности для обнаружения месторождений минеральных вод и использования небольших по запасам залежей

торфяных грязей в случае проведения соответствующих исследований, связанных с изучением потенциала для организации курортного дела. Гатчинский район уступает по своему бальнеологическому потенциалу соседним Ломоносовскому и Лужскому районам. В районе действуют 5 санаториев (в г.Гатчина, п.Вырица и п.Сиверский), а также 8 детских оздоровительных лагерей.

Транспортная инфраструктура. По сравнению со средними показателями по Ленинградской области, Гатчинский муниципальный район характеризуется достаточно высокой плотностью железнодорожных путей и автодорог с твердым покрытием. Такая ситуация объясняется близостью района к Санкт-Петербургу. Протяженность действующих наземных транспортных путей составляет: для железных дорог - 217 километров, для автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием - 740 километров.

В реализации внутрирайонных связей ведущее место занимает автомобильный транспорт.

Общая протяжённость автомобильных дорог района:

- Федеральные дороги — 107 км
- Региональные дороги — 555,449 км
- Муниципальные и местные дороги — 1421,3 км

Уровень автомобилизации - 300-320 автомобилей на тысячу жителей.

По территории района проходят четыре железнодорожные линии:

- Санкт-Петербург – Дно – Завержье (граница с Республикой Беларусь), протяженность в границах района – 71,3 км, участок двухпутный, электрифицированный. Служит на связи Санкт-Петербурга с Белоруссией
- Санкт-Петербург –Гатчина-Варшавская - Луга – Псков – 54,9 км, участок двухпутный, электрифицированный. Обеспечивает связь г. Санкт-Петербурга со странами восточной Европы.
- Санкт-Петербург – Гатчина-Балтийская – 15 км, электрифицированная. Служит главным образом для пассажирских перевозок.

Мга – Гатчина-Товарная-Балтийская – Веймарн - Ивангород – 45,9 км.

В настоящее время осуществляются мероприятия по масштабному обновлению данной железнодорожной линии, поскольку она является одним из путей для подхода к портам, расположенным в южной части Финского залива.

Строительство. Гатчинский муниципальный район является одним из наиболее масштабных и активно развивающихся районов Ленинградской области в области строительства. Строительная отрасль Гатчинского района демонстрирует стабильность в

привлечении инвестиций, а также устойчивые объемы коммерческого, промышленного и жилищного строительства. Наибольшая строительная активность наблюдается в сфере жилищного строительства (многоквартирные жилые дома) в Гатчине (здесь был построен жилой комплекс «IQ Гатчина») и в Коммунаре (где в настоящее время ведется активное строительство многоэтажных домов). По объемам ввода в эксплуатацию жилых домов Гатчинский муниципальный район стабильно занимает одну из лидирующих позиций среди других районов Ленинградской области.

- по объекту «реновация зданий школы МБОУ «Гатчинская СОШ № 4 с углубленным изучением отдельных предметов» расположенных по адресу: Ленинградская обл. г. Гатчина ул. Чкалова, дом.2, дом.4». Ведутся строительные-монтажные работы. Объект переходящий. Срок реализации: 2021-2024 гг.

- по объекту «строительство здания детского сада на 220 мест по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский район, дер. Малое Верево, ул. Кутышева, д.13».

Выполнены строительные-монтажные работы в полном объеме, ввод в эксплуатацию. Объект переходящий. Срок реализации: 2020-2024 г.

- по объекту «строительство общеобразовательной школы на 1175 мест по адресу: г.Гатчина, мкр. «Аэродром». Ведутся строительные-монтажные работы. Объект переходящий. Срок реализации: 2022-2025 гг.

- по объекту «реконструкция и (или) создание объектов недвижимого имущества (бизнес-инкубаторов)» по адресу пос. Тайцы, ул. Юного Ленинца, д.2.

Строительные-монтажные работы были выполнены в полном объеме, за исключением установки ограждения и озеленения территории. Данный объект является переходящим на следующий период, без продления срока выполнения работ по контракту. Реализация проекта запланирована на 2020-2024 годы.

- объект, связанный с постройкой систем водоотведения и водоснабжения для жилых домов, расположенных по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Сусанинское сельское поселение, поселок Сусанино, Павловский проспект, дом 60А, улица 5 линия, дом 60 и улица 6 линия, дома 69 и 71, был завершен. Построенный объект поставлен на кадастровый учет в Комитете по управлению имуществом Гатчинского муниципального района. Реализация данного проекта была запланирована на 2023 год.

- объект, предусматривавший разработку проектной документации и проведение работ по ликвидации потенциальных источников разливов нефтепродуктов, находящихся на территории Гатчинского муниципального района, был реализован в полном объеме. Все необходимые работы были выполнены в рамках данного проекта. Реализация этого проекта была запланирована на 2023 год.

Проведем анализ поступления денежных средств от земельного налога, арендной и продажи земельных участков в бюджет гатчинского муниципального района (таблица 3).

Таблица 3 – Общие доходы бюджета гатчинского муниципального района

Наименование доходов	2020		2021		2022		2023
	Утверждено, млн. руб.	Исполнено, %	Утверждено, млн. руб.	Исполнено, %	Утверждено, млн. руб.	Исполнено, %	Утверждено, млн. руб.
Всего доходов	10 503,6	97,1	10 346,3	97,4	11 629,5	102,6	13 223,3
в т. ч.:							
Неналоговые доходы	692,9	96,1	692,2	103,9	772,2	107,2	816,1
Налоговые доходы	3 385,8	97,6	3 756,6	100,7	4 253,9	112,2	4 879,8
Безвозмездные поступления	6 424,9	97	5 897,5	94,5	6 603,3	95,6	7 527,4



Рисунок 7 – Общие доходы бюджета Гатчинского муниципального района 2020-2023 г.

В целом, по данным финансово комитета МО «Гатчинский муниципальный район», за 2020 год в муниципальном районе было получено общих доходов в сумме 10 503,6 млн.руб.:

- от налоговых и неналоговых доходов – 4 078,7 млн.руб. или 38.83%.
- от безвозмездных поступления – 6 424,9 млн.руб. или 61,16 % ;

В целом, по данным финансово комитета МО «Гатчинский муниципальный район», за 2021 год в муниципальном районе было получено доходов в сумме 10 346,3 млн.руб.:

- от налоговых и неналоговых доходов – 4 448,8 млн.руб. или 42,99%.
- от безвозмездных поступления – 5 897,5 млн. руб. или 57%;

В целом, по данным финансово комитета МО «Гатчинский муниципальный район», за 2022 года в муниципальном районе было получено доходов в сумме 11 629,5 млн.руб.:

- от налоговых и неналоговых доходов – 5 026,1 млн.руб. или 43,21% ;
- от безвозмездных поступления – 6 603,3 млн. руб. или 57%;

В целом, по данным финансово комитета МО «Гатчинский муниципальный район», за 2023 года в муниципальном районе было получено доходов в сумме 13 223,3 млн.руб.;

- от налоговых и неналоговых доходов – 5 695,9 млн.руб. или 43,07%;
- от безвозмездных поступления – 7 527,4 млн. руб. или 57%;

Таблица 4 – Анализ неналоговых доходов от использования имущества Гатчинского муниципального района млн. руб.

Наименование доходов	2020	2021	2022	2023	Темп роста 2023/ 2020,%.
Аренда земельных участков	227,1	234,8	255,6	249,1	109,7
Доходы от продажи земельных участков	171,9	180,2	232,9	353,1	205,4

Продолжение таблицы 4

Наименование доходов	2020	2021	2022	2023	Темп роста 2023/ 2020,%.
Прочие неналоговые доходы	293,9	277,2	283,7	213,9	72,77
Итого	692,9	692,2	722,2	816,1	117,9

Доходы от аренды земельных участков, находящихся в собственности Гатчинского муниципального района, увеличились на 22 млн.. руб. или на 9,7% в 2023г к 2020 г.

Доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности Гатчинского муниципального района, увеличились на 181,2 млн.. руб. или на 105,4% в 2023г к 2020 г.

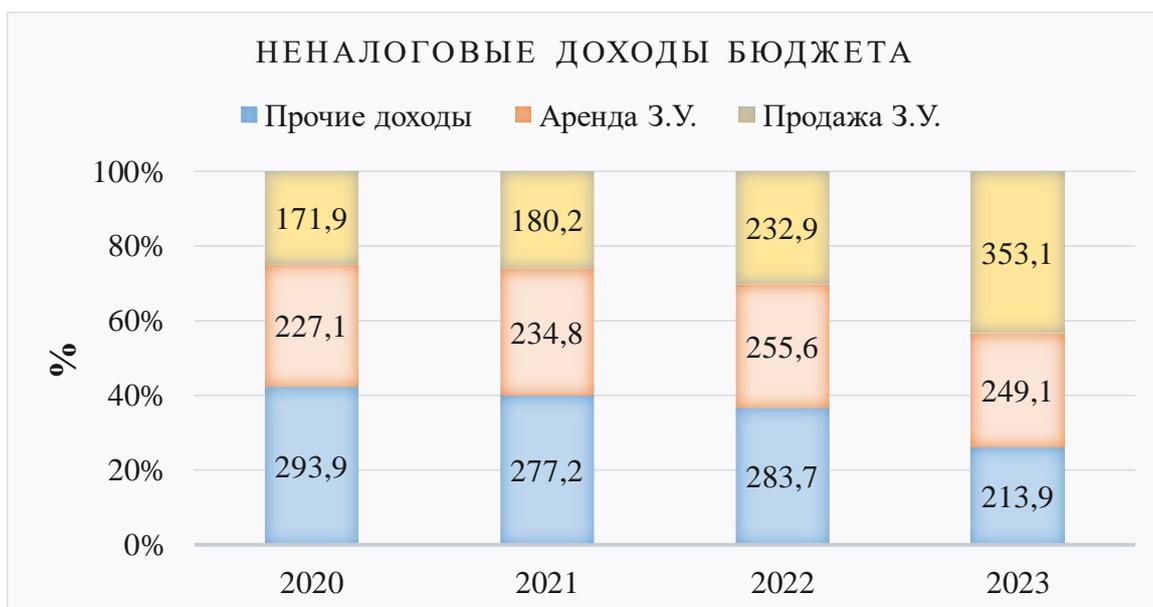


Рисунок 8 – Динамика доходов от аренды и продажи земельных участков Гатчинского муниципального района

Можно сделать вывод что, наблюдается увеличение неналоговых доходов от использования земельных участков, составляющих казну Гатчинского муниципального района на 123,2 млн. руб. или 17,8% в 2023г к 2020 г..

Таблица 5 – Анализ поступления денежных средств от продажи и аренды земельных участков

Наименование доходов	2020	2021	2022	2023
	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.
Общие доходы бюджета	10 503,6	10 346,3	11 629,5	13 223,3
Доходы от аренды и продажи земельных участков	399,0	415,0	488,5	602,2
Объем по %	3,79	4,01	4,02	4,55

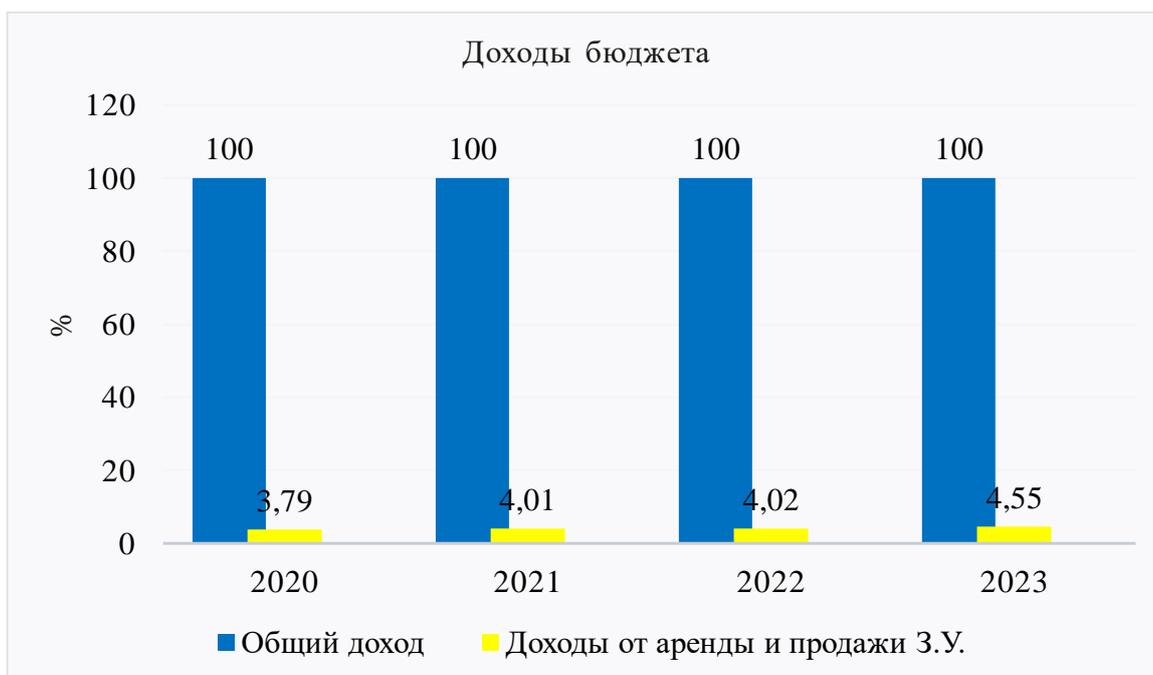


Рисунок 9 – Динамика поступления денежных средств от продажи и аренды земельных участков в бюджет

На рисунок 9, наблюдается увеличение доходов от аренды и продажи земельных участко с 399 млн.руб. в 2020г. до 602 млн. руб. в 2023г. или 51,%.

Таким образом, наблюдается увеличение денежных средств от аренды и продажи земельных участков, составляющих казну Гатчинского муниципального района.

Исполнение бюджета по земельному налогу.

Земельный налог – это вид налога на имущество принадлежащий к местным НАЛОГОМ И зачисляющимся полностью в городской бюджет.

Проведем анализ влияния земельного налога на управление земельными ресурсами Гатчинского муниципального района. Земельный налог состоит из:

- Земельный налог с организаций;
- Земельный налог с физических лиц;

Таблица 6 – Исполнение бюджета по земельному налогу

Наименование	2020		2021		2022		2023
	Утверждено, млн. руб.	Исполнено, %	Утверждено, млн. руб.	Исполнено, %	Утверждено, млн. руб.	Исполнено, %	Утверждено, млн. руб.

Общий доход бюджета	10 503,6	97,6	10 346,3	100,7	11 629,5	112,2	13 3223,3
Налоговые доходы	3 385,6	97,6	3 756,8	100,7	4 253,9	112,2	4 879,8
Земельный налог	443,3	102,6	458,2	101,6	445,6	95,3	94,4
В том числе земельный налог с организаций	319,3	102,6	341,1	101,6	314,9	95,3	256,8
В том числе земельный налог с физических лиц	124,1	102,6	116,8	101,6	130,7	95,3	137,6

Анализ таблица 6 показывает что, в 2020 г. по земельному налогу в бюджет Гатчинского муниципального района поступило 443,3 млн.руб. в общей сумме налоговых доходов – 3 385, млн. руб. В 2021г. собираемость по земельному налогу составила 458,2 млн. руб. в общей сумме налоговых доходов – 3 756,8 млн.руб. В 2022г. по земельному налогу в бюджет поступило 445,6 млн.руб. в общей сумме налогов – 4 253,9 млн. руб.. В 2023г. по земельному налогу в бюджет поступило 394,4 млн.руб. в общей сумме налогов – 4 879,8 млн. руб..

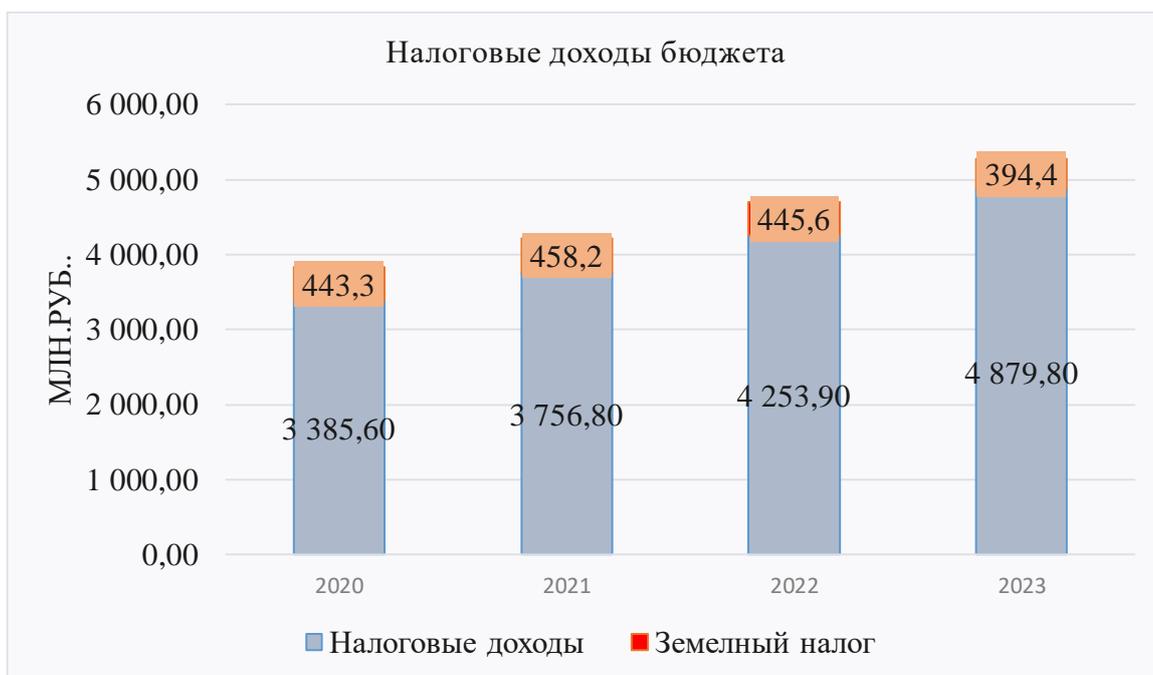


Рисунок 10 – Динамика земельного налога в налоговых доходах бюджета Гатчинского муниципального района

В целом, по данным финансово комитета МО «Гатчинский муниципальный район», за 2020 год в муниципальном районе было получено доходов в сумме 3 385,6 млн.руб.:

- от земельного налога – 443,3 млн.руб. или 13,09%;

В целом, по данным финансово комитета МО «Гатчинский муниципальный район», за 2021 год в муниципальном районе было получено доходов в сумме 3 756,8 млн.руб.:

- от земельного налога – 458,2 млн.руб. или 12,09%;

В целом, по данным финансово комитета МО «Гатчинский муниципальный район», за 2022 года в муниципальном районе было получено доходов в сумме 4 253,9 млн.руб.;

- от земельного налога – 445,6 млн.руб. или 10,47%;

В целом, по данным финансово комитета МО «Гатчинский муниципальный район», за 2023 года в муниципальном районе было получено доходов в сумме 4 879,8 млн.руб.;

- от земельного налога – 394,4 млн.руб. или 8,08%;

Можно сделать вывод что, наблюдается снижение земельных налогов в налоговом доходах бюджета Гатчинского муниципального района на -48,9 млн. руб. или (-11,03%) в 2023г к 2020г (рисунок 10).

Таким образом, нужно совершенствовать систему управления земельными ресурсами в муниципальном районе.

Таблица 7 – Анализ земельных налогов в общих суммах доходов

Наименование Доходов	2020	2021	2022	2023
	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.
Общие доходы бюджета	10 503,6	10 346,3	11 629,5	13 223,3
Земельный налог	443,3	458,2	445,6	394,4
Объем по %	4,20	4,43	3,83	2,98

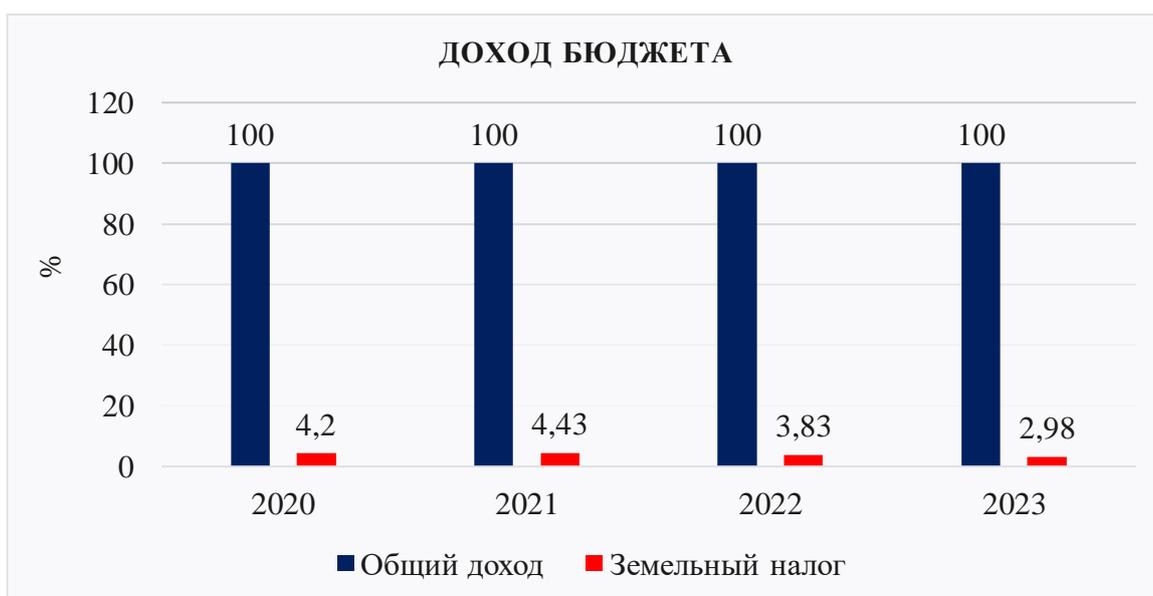


Рисунок 11 – Доля земельного налога в общих доходах бюджета

Анализ таблица 7 показывает снижение земельного налога в налоговых доходах (рисунок 11).

Таблица 8 – Анализ земельного налога

Наименование	2020	2021	2022	2023	Индекс изменений, %		
	Млн. руб.				2020/2021	2021/2022	2022/2023

Земельный налог	443,3	458,2	445,6	394,4	3,2	2,75	11,46
в т. ч.:							
В том числе земельный налог с организаций	319,3	341,4	300,1	256,8	6,92	12,09	14,42
В том числе земельный налог с физических лиц	124,1	116,8	130,1	137,6	5,88	10,2	5,4

Анализ таблица 8 показывает, что более половины земельных налогов поступили от организаций с 2020 до 2023 г.

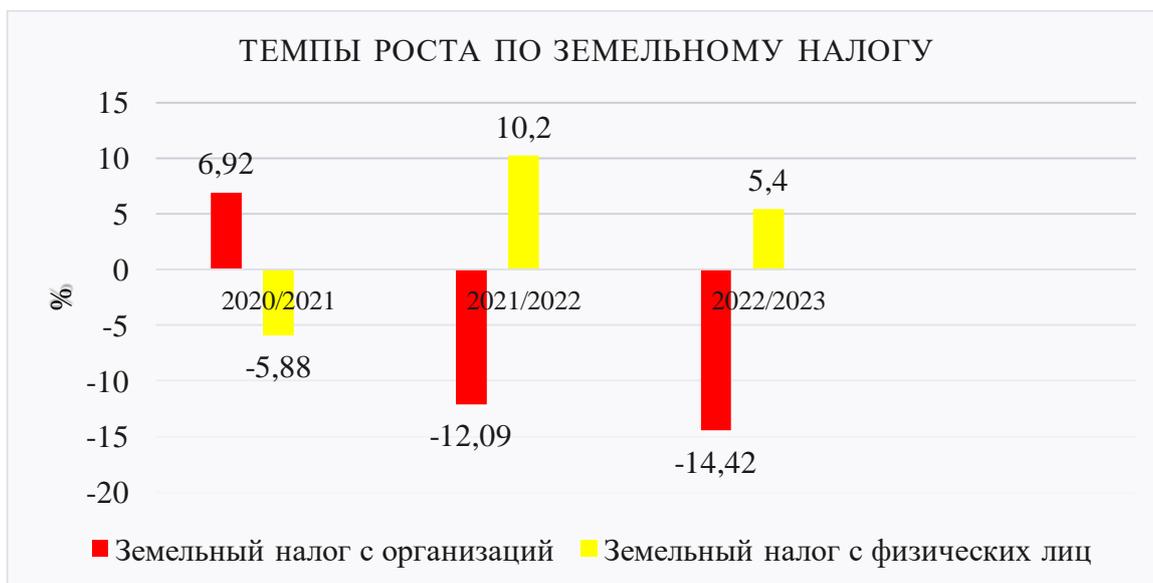


Рисунок 12 – Динамика доходов от земельного налога

Анализ рисунок 12 показывает, что доля земельных налогов с физических лиц в бюджете снижается, но положительная.

С другой стороны нужно обратить особое внимание на земельных налогов с организаций потому что они снизились в период 2020-2023 гг.

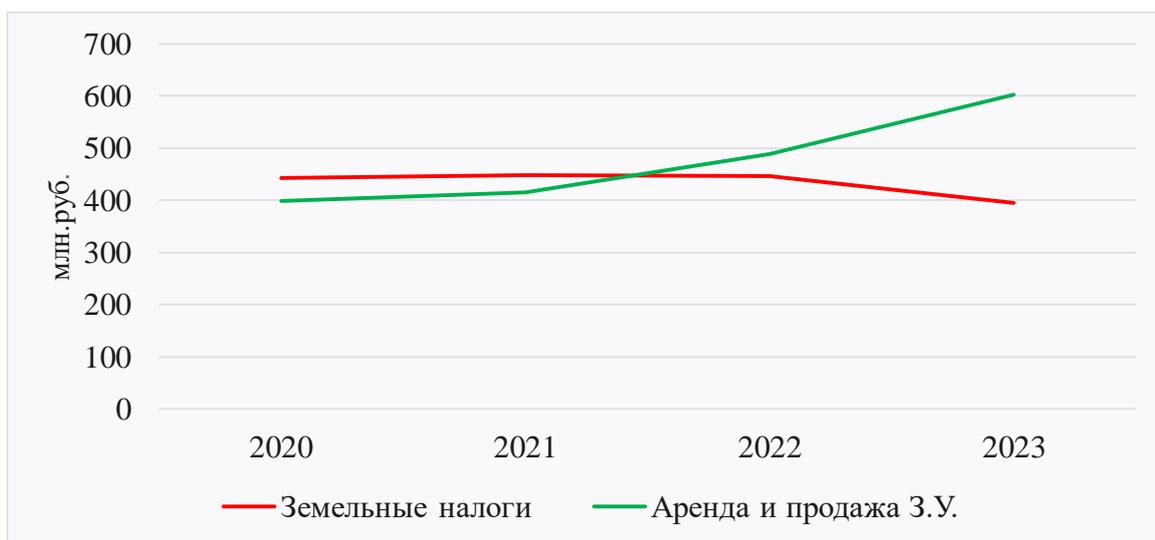


Рисунок 13– Динамика изменения поступления денежных средств от продажи, аренды и земельного налога в общих суммах доходах Гатчинского муниципального района 2020 – 2023 г.

Таблица 9 –Земельный налог Гатчинского муниципального района 2020 – 2023 г.

Наименование	2020		2021		2022		2023	
	Утверждено, млн. руб.	Доля %						
в т. ч.:								
Земельный налог	443,3	100	458,2	100	445,6	100	394,4	100
Земельный налог с организаций	319,3	72,02	341,40	74,50	314,97	67,37	256,81	65,11
Земельный налог с физических лиц	124,1	27,99	116,85	25,05	130,73	32,63	137,69	34,89

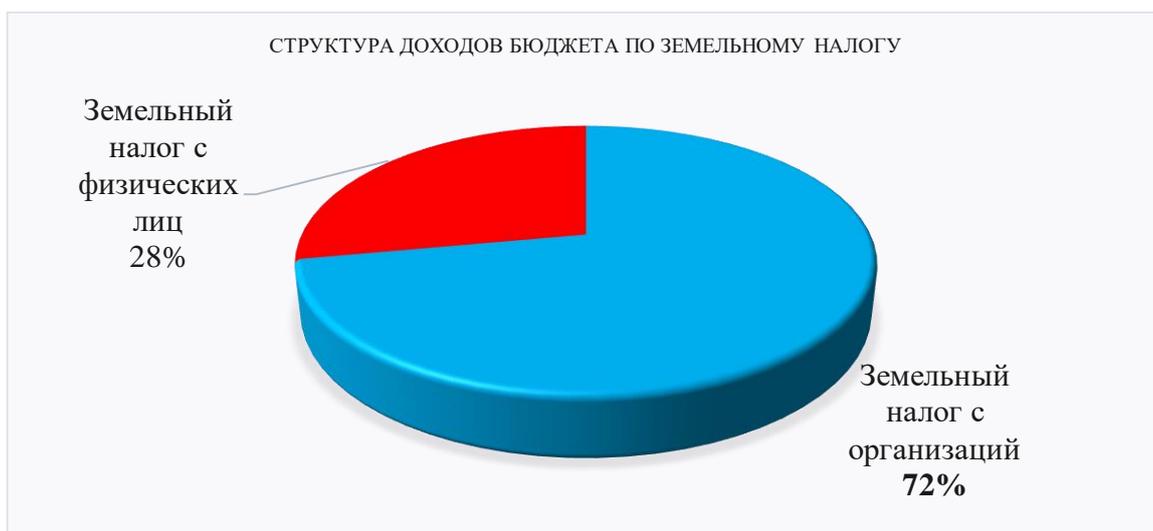


Рисунок 14 – Структура доходов бюджета по земельному налогу в 2020 г.

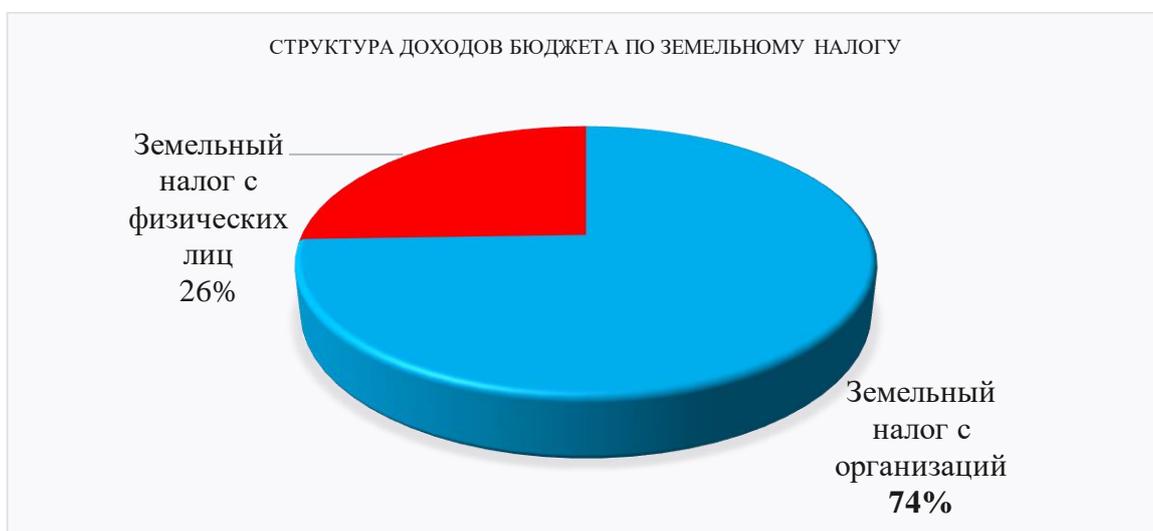


Рисунок 15 – Структура доходов бюджета по земельному налогу в 2021 г.

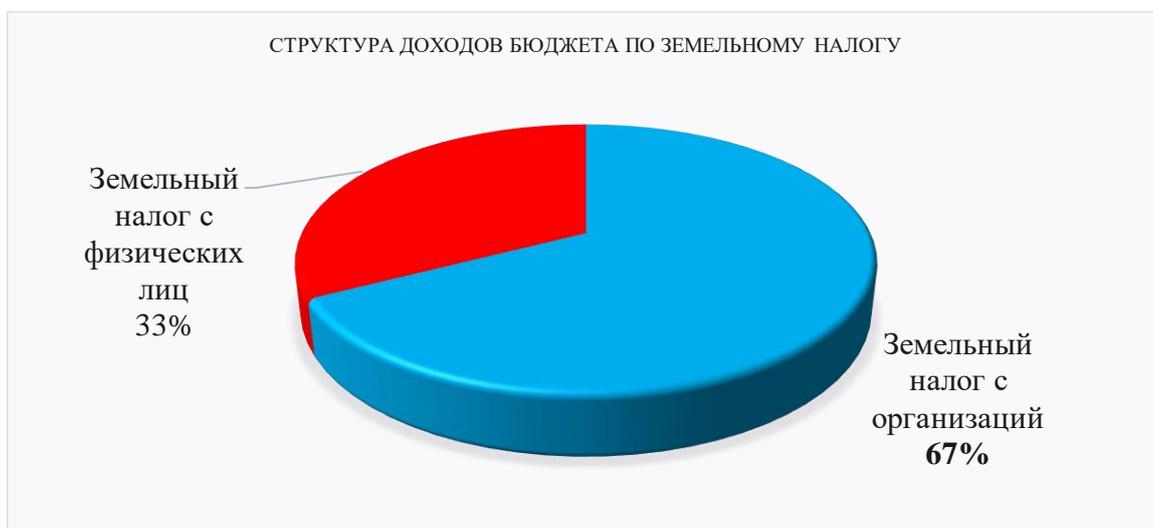


Рисунок 16 – Структура доходов бюджета по земельному налогу в 2022 г.

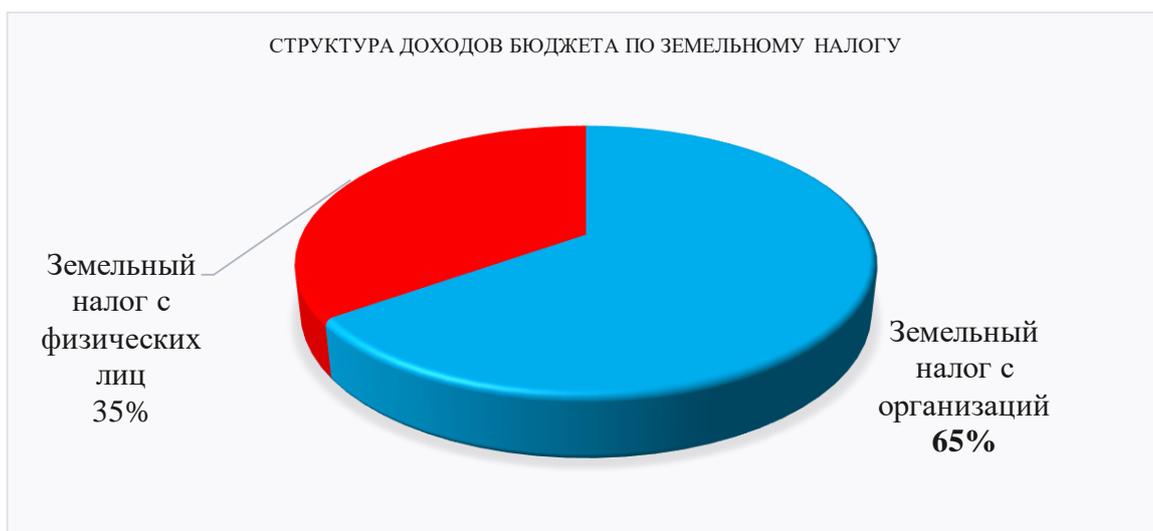


Рисунок 17 – Структура доходов бюджета по земельному налогу в 2023 г.

Анализ рисунок 14, 15, 16, и 17 показывает существенный рост земельных налогов с физических лиц с 28% в 2020 г. до 35% в 2023 г., снижение земельных налогов с организаций с 74% в 2020 г. до 65% в 2023 г..

Снизилась общая доля доходов от земельного налога в общих доходах муниципального бюджета с 4,20 % в 2020 г. до 2,98 % в 2023 г..

Управленческие функции в сфере исполнения полномочий собственника муниципального имущества Гатчинского муниципального района Ленинградской области и МО «Город Гатчина» осуществляет Комитет по управлению имуществом Гатчинского муниципального района.

Одним из приоритетных направлений деятельности КУИ ГМР является предоставление жителям земельных участков в соответствии с областным законом от 14 октября 2008 года №105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области».

За весь период действия закона на территории Гатчинского муниципального района зарегистрировано 1293 заявления от многодетных семей, из которых 911 удовлетворено, в части предоставления земельных участков.

Ежегодно от многодетных семей поступает более 200 заявлений, так в 2015 году поступило 230 заявлений, в 2016 – 259 заявлений, в 2017 году – 286 заявлений. Однако по состоянию на 01.01.2018 необеспеченными остаются 382 заявления.

Остро стоит проблема обеспечения земельных участков инженерной и транспортной инфраструктурой. При этом, необходимо отметить, что администрация формирует земельные участки как в сложившихся районах индивидуальной жилой

застройки (где почти везде существует подъезд), так и во вновь формируемых массивах (подъезд, как правило, имеется только до самого массива).

Вопросы по обеспечению предоставленных земельных участков инженерной и транспортной инфраструктурой, решаются администрациями городских и сельских поселений района с учётом возможностей местных бюджетов, с привлечением средств областного бюджета в рамках постановления Правительства Ленинградской области от 14.12.2012 с №401 «Об утверждении порядка предоставления субсидий из областного бюджета Ленинградской области бюджетам поселений и городского округа Ленинградской области на решение вопросов местного значения по созданию инженерной и транспортной инфраструктуры на земельных участках, предоставленных членам многодетных семей, молодым специалистам в соответствии с областным законом от 14.10.2008 №105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области».

Кроме того, областной закон от 27.11.2017 №76-оз «О внесении изменений в областной закон «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» предоставляет гражданам право аренды земельного участка на период строительства индивидуального жилого дома сроком на двадцать лет, что дает возможность рассчитать свои материальные возможности, т.е. средства на строительство дома.¹⁹

Нормативно-правовое обеспечение управления земельными ресурсами на территории МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, а также другими нормативными актами.

В рамках данного нормативно-правового обеспечения были разработаны и приняты следующие документы: Генеральный план Гатчинского муниципального района, Правила землепользования и застройки Гатчинского городского поселения, Положение о порядке предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам на территории Гатчинского муниципального района.

¹⁹ Миролюбова Т.В. Методологические особенности разработки инвестиционной стратегии региона. Экономика и управление собственностью. - № 3. - 2017. - С. 41.

Кроме того, в целях повышения эффективности управления земельными ресурсами проводятся мероприятия по инвентаризации земель, созданию кадастра недвижимости, разработке программ по использованию и охране земель. Также осуществляется контроль за соблюдением требований законодательства при использовании земельных участков.

Нормативно-правовое обеспечение управления земельными ресурсами на территории МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области представляет собой сложную систему документов и процедур, направленную на обеспечение рационального использования и охраны земель.

Нормативно-правовое обеспечение управления земельными ресурсами играет важную роль в современном обществе, особенно в муниципальных районах. Одним из примеров такого обеспечения является МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области. В данном районе существуют различные нормативно-правовые акты, которые регулируют использование и охрану земельных ресурсов.

Одним из основных документов, регулирующих управление земельными ресурсами в МО Гатчинский муниципальный район, является муниципальный правовой акт "О землеустройстве и землеустроительной деятельности". Данный акт определяет порядок осуществления землеустройства, установление границ земельных участков, а также права и обязанности собственников земли. Он также устанавливает требования к использованию земельных участков, включая охрану окружающей среды и соблюдение экологических норм.

Кроме того, в МО Гатчинский муниципальный район действуют нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы земельного кадастра и земельных отношений. Например, "Положение о государственном земельном кадастре" устанавливает правила ведения кадастровых работ, включая учет и регистрацию земельных участков. Это позволяет обеспечить прозрачность и надежность информации о земельных ресурсах.

Важным элементом нормативно-правового обеспечения управления земельными ресурсами в МО Гатчинский муниципальный район является также законодательство об охране природы и экологической безопасности. Например, "Закон о защите окружающей среды" устанавливает требования к использованию земли с учетом ее экологической ценности и запрет на деятельность, причиняющую вред окружающей среде.

Таким образом, нормативно-правовое обеспечение управления земельными ресурсами в МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области играет важную роль в регулировании использования и охраны земли. Это позволяет обеспечить устойчивое развитие района и сохранение природных ресурсов.

Система управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области включает в себя несколько уровней и органов управления.

На уровне муниципального образования Гатчинский муниципальный район управление земельными ресурсами осуществляется администрацией района. Она отвечает за разработку и реализацию политики в области управления земельными ресурсами, а также за контроль за соблюдением земельного законодательства.

На уровне сельских поселений управление земельными ресурсами осуществляется администрациями сельских поселений. Они отвечают за планирование использования земель, контроль за соблюдением земельного законодательства и обеспечение рационального использования земельных участков.²⁰

Также в системе управления земельными ресурсами Гатчинского муниципального района участвуют различные государственные органы, такие как Росреестр, Росприроднадзор и другие. Они осуществляют контроль за соблюдением земельного законодательства и обеспечивают защиту прав и интересов граждан и юридических лиц в области земельных отношений.

Анализ системы управления земельными ресурсами Гатчинского муниципального района показывает, что она является достаточно эффективной и позволяет обеспечивать рациональное использование земельных ресурсов. Однако, существуют некоторые проблемы, такие как несовершенство законодательства, недостаточное финансирование и нехватка квалифицированных кадров. Для решения этих проблем необходимо проводить дальнейшую работу по совершенствованию системы управления земельными ресурсами и повышению ее эффективности.

Система управления земельными ресурсами МО "Гатчинский муниципальный район" Ленинградской области является важным аспектом развития и устойчивости этого территориального образования. Анализ данной системы позволяет оценить ее эффективность, выявить проблемные моменты и предложить рекомендации для ее усовершенствования.

²⁰ Тананушко, В. С. Земельный налог как механизм эффективного управления земельными ресурсами муниципальных образований [Текст] / В.С. Тананушко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – Международная академия оценки и консалтинга. – 2020. – № 6. – С. 66–82.

Одним из ключевых элементов системы управления земельными ресурсами МО "Гатчинский муниципальный район" является законодательная база, которая определяет правовые нормы и регулирующие механизмы использования земли. Анализ законодательства позволяет выявить его соответствие современным требованиям, а также определить наличие пробелов или противоречий, которые могут затруднять эффективное управление земельными ресурсами.

Организационная структура управления земельными ресурсами также играет важную роль. Это включает в себя административные органы, отвечающие за выделение и использование земли, а также контроль за ее использованием. Анализ организационной структуры позволяет оценить ее эффективность, определить наличие необходимых ресурсов и квалифицированного персонала, а также выявить возможности для улучшения координации и сотрудничества между различными органами.

Информационная система и технологическая база также играют важную роль в управлении земельными ресурсами. Анализ доступности и качества информации, используемой в процессе принятия решений, а также оценка технологических возможностей позволяют определить наличие необходимых инструментов для эффективного управления земельными ресурсами.

Важным аспектом анализа системы управления земельными ресурсами является также учет мнения и интересов заинтересованных сторон, включая местное население, предпринимателей, экологические организации и другие заинтересованные группы. Это позволяет учесть различные потребности и мнения, а также обеспечить прозрачность и легитимность процесса управления земельными ресурсами.

Анализ системы управления земельными ресурсами МО "Гатчинский муниципальный район" Ленинградской области позволяет выявить ее сильные и слабые стороны, а также предложить рекомендации для ее усовершенствования. Это может включать изменение законодательства, оптимизацию организационной структуры, внедрение современных информационных технологий и обеспечение учета интересов различных заинтересованных сторон.

Гатчинский муниципальный район Ленинградской области представляет собой крупную административную единицу с разнообразным земельным фондом, включающим сельскохозяйственные угодья, лесные массивы, населенные пункты и промышленно-

хозяйственные территории. Эффективное управление земельными ресурсами на территории муниципального образования является важнейшей задачей для обеспечения устойчивого социально-экономического развития, сохранения природных богатств и обеспечения благоприятной среды обитания для населения.

Система управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе основывается на нормативно-правовой базе Российской Федерации и Ленинградской области, а также на собственных нормативных актах муниципального образования.

Основными субъектами управления земельными ресурсами являются:

Администрация Гатчинского муниципального района (исполнительная власть);

1. Муниципальный совет (представительный орган);
2. Комитет по управлению муниципальным имуществом Гатчинского муниципального района (функциональный орган);
3. Комитет по градостроительству и архитектуре Гатчинского муниципального района (функциональный орган);
4. Комитет по экономике и развитию сельского хозяйства Гатчинского муниципального района (функциональный орган).

Функции и полномочия органов управления земельными ресурсами определяются действующим законодательством и включают:

1. распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
2. осуществление государственного земельного надзора;
3. предоставление земельных участков в аренду, собственность, пользование;
4. осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
5. разработка и внедрение программ рационального использования и охраны земель.

В последние годы в системе управления земельными ресурсами Гатчинского муниципального района наблюдается ряд положительных изменений, направленных на повышение эффективности использования земель, сокращение непроизводительных потерь и обеспечение устойчивого развития территории.

В частности, муниципальными властями приняты меры по:

1. совершенствованию кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости;
2. упорядочению и структурированию использования земель на территории муниципального образования;
3. развитию системы сельскохозяйственного землепользования и повышению эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения;
4. внедрению новых технологий управления земельными ресурсами и цифровизации процессов земельно-имущественных отношений;
5. повышению экологической безопасности использования земель и минимизации воздействия хозяйственной деятельности на окружающую среду.

Несмотря на достигнутые успехи, система управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе продолжает сталкиваться с рядом проблем и вызовов.

К ним относятся:

- низкая степень вовлеченности граждан в процессы управления земельными ресурсами;
- недостаточная координация между различными субъектами управления земельными ресурсами;
- отсутствие комплексного подхода к управлению земельными ресурсами на уровне муниципального образования;
- необходимость совершенствования системы контроля и мониторинга использования земель.

Таким образом, для обеспечения эффективного управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе необходимо продолжить работу по совершенствованию нормативно-правовой базы, внедрению современных технологий и методов управления, повышению квалификации специалистов и привлечению общественности к участию в процессах управления земельными ресурсами.

Полномочия органов местного самоуправления играют важную роль в управлении МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области. Они определяют компетенцию органов местного самоуправления и их роль в принятии решений, связанных с различными сферами жизни района.

Один из примеров полномочий органов местного самоуправления в МО Гатчинский муниципальный район - принятие местных нормативных актов. Например, муниципальные правовые акты, такие как "Положение о бюджете МО Гатчинский муниципальный район", "Положение о местной администрации", "Положение о порядке предоставления муниципальных услуг" и другие, определяют правила и процедуры ведения бюджета, организации работы местной администрации и предоставления муниципальных услуг. Эти акты являются основой для эффективного управления районом и обеспечения интересов его жителей.

Кроме того, органы местного самоуправления в МО Гатчинский муниципальный район имеют полномочия в сфере земельных отношений. Например, они осуществляют управление земельными ресурсами, включая выдачу разрешений на использование земли, установление границ земельных участков и контроль за их использованием. Органы местного самоуправления также могут принимать меры по охране и защите окружающей среды, контролировать соблюдение экологических норм и требований.

Полномочия органов местного самоуправления в МО Гатчинский муниципальный район также включают сферу социального развития. Например, они определяют порядок предоставления социальных услуг, разрабатывают программы поддержки местного населения, организуют работу по развитию образования, здравоохранения, культуры и спорта. Эти меры направлены на улучшение качества жизни жителей района и создание благоприятной социальной среды.²¹

Полномочия органов местного самоуправления в МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области играют важную роль в управлении различными сферами жизни района. Они позволяют принимать решения, соответствующие интересам и потребностям местного населения, и способствуют развитию района в целом.

Органы местного самоуправления имеют определенные полномочия в сфере управления на территории МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области. Они включают в себя следующие функции: разработка и утверждение планов и программ социально-экономического развития, установление местных налогов и сборов, организация

²¹ Юрьева, О. В. Региональный подход к управлению земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения [Текст] / О. В. Юрьева, А. В. Шлеенко // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2019. – № 3. – С. 28–31.

благоустройства и озеленения территорий, обеспечение общественного порядка и безопасности граждан, организация дорожной деятельности и транспортного обслуживания населения, а также другие полномочия, предусмотренные законодательством.

Органы местного самоуправления осуществляют свои полномочия через выборные органы власти - Совет депутатов и администрацию Гатчинского муниципального района. Совет депутатов принимает решения по вопросам, относящимся к его компетенции, а администрация осуществляет исполнительную власть и контролирует исполнение решений Совета депутатов.

Важным элементом управления на территории МО Гатчинский муниципальный район является планирование. Планирование осуществляется на основе Генерального плана Гатчинского муниципального района, который определяет перспективы развития территории и устанавливает правила землепользования и застройки.

Таким образом, органы местного самоуправления обладают широкими полномочиями в сфере управления на территории МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области. Их деятельность направлена на обеспечение комфортных условий жизни населения и устойчивое развитие территории.

Выводы по второй главе:

По результатам исследования, проведенного во второй главе, можно отметить что:

– наблюдается увеличение доходов от аренды и продажи земельных участков составляющих казну Гатчинского муниципального района на 203,2 млн. руб. или 50,92% в 2023 г к 2020г.;

– так же увеличение неналоговых доходов от использования объектов, составляющих казну

Гатчинского муниципального района на 186,2 млн. руб. или 25,56% в 2023 г к 2020г.;

– Увеличение налоговых доходов на 1 493,4 млн. руб. или 44,11% в 2023 г к 2020г.;

– Экономическая деятельность отдела по управлению имуществом нуждается в совершенствовании, наблюдается снижение земельного налога муниципального района на 49 млн. Руб. или 11%. в 2023 г к 2020г ;

Для обеспечения эффективного управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе необходимо продолжить работу по совершенствованию

нормативно-правовой базы, внедрению современных технологий и методов управления, повышению квалификации специалистов и привлечению общественности к участию в процессах управления земельными ресурсами.

3. Направления совершенствования системы управления земельными ресурсами

МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области

3.1. Проблемы управления земельными ресурсами МО (Гатчинский муниципальный район) Ленинградской области

Управление земельными ресурсами в МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области сталкивается с рядом проблем.

Одной из основных проблем является недостаток информации о состоянии земельных ресурсов и их использовании. Это затрудняет процесс принятия решений по управлению земельными ресурсами и повышает риск нарушений законодательства.

Еще одной проблемой является недостаточная эффективность системы контроля за использованием земли. Это приводит к нарушениям правил землепользования, ухудшению экологической обстановки и снижению качества жизни населения.

Также стоит отметить проблему низкого уровня информированности населения о правилах и требованиях по использованию земельных участков. Отсутствие знаний и понимания законодательства ведет к неправильному использованию земли и нарушению прав других лиц.

Проблемы управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области представляют собой серьезные вызовы для обеспечения устойчивого развития этой территории. Одной из главных проблем является недостаток земельных участков, доступных для различных целей, таких как жилищное строительство, развитие промышленности, сельского хозяйства и туризма.

Ограниченность земельных ресурсов приводит к недостатку жилой площади и инфраструктуры, что затрудняет развитие района и привлечение инвестиций. Большинство существующих земельных участков уже заняты или находятся в собственности частных лиц и организаций, что ограничивает возможности для реализации новых проектов.

Другой проблемой является самовольное занятие земельных участков и их незаконная застройка. Распространение незаконного строительства на землях сельскохозяйственного назначения и в зонах рекреации приводит к изъятию из оборота ценных земель, ухудшению экологической обстановки и созданию угрозы для населения. Незаконное использование земель также влечет за собой потери налоговых доходов и снижение инвестиционной привлекательности района.

Отсутствие комплексного подхода к управлению земельными ресурсами является еще одной проблемой. Разрозненность нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения, и отсутствие единой системы учета и контроля за использованием

земель усложняют управление земельным фондом и снижают его эффективность. Недостаточная координация между органами государственной власти и местного самоуправления в сфере управления и контроля за использованием земель приводит к несогласованным действиям и дублированию функций.

Кроме того, значительным препятствием для эффективного управления земельными ресурсами является несовершенство системы кадастрового учета. Наличие неточностей и ошибок в кадастровых данных, а также несвоевременное обновление информации о состоянии земель усложняют процедуры распоряжения земельными участками и снижают качество принимаемых решений в области управления земельными ресурсами.

Отдельно следует отметить проблему неэффективного использования земель населенных пунктов. Хаотичная застройка, несоблюдение градостроительных норм и правил, самовольное расширение границ населенных пунктов приводят к нерациональному использованию земель, ухудшению жилищных условий и транспортной инфраструктуры. Недостаточная обеспеченность инженерной и социальной инфраструктурой в новых жилых районах также негативно сказывается на качестве жизни населения.

Отсутствие материально-технической базы, планово-картографического материала только усугубляет и так не простую ситуацию в области использования и сохранения главного ресурсного потенциала. Неэффективное использование сельскохозяйственных угодий, раздробленность, нерациональный размер земельных участков, незаинтересованность собственников и отсутствие финансирования приводят к тому, что сельскохозяйственные угодья подвергаются деградации и выводятся из активного оборота.

Отсутствие регулярного землеустроительного обследования и проектов землеустройства привело к тому, что почвенные, геоботанические и агрохимические обследования не проводятся вообще.

Учёт сельскохозяйственных угодий ведётся только на основе статистических данных государственного кадастрового учёта, что не отражает качественные характеристики каждого участка и не позволяет отслеживать динамику происходящих процессов.

Еще одной проблемой является отсутствие эффективной системы мониторинга и контроля за использованием земельных участков. Нередко возникают случаи незаконного захвата земли или неправомерного использования земельных ресурсов, что приводит к нарушению прав собственников и создает неблагоприятные условия для развития района.

Также стоит отметить проблемы экологического характера, связанные с неправильным использованием земли и загрязнением окружающей среды. Недостаточная оценка экологических последствий проектов и недостаточные меры по охране природных ресурсов приводят к ухудшению экологической ситуации и угрозе для биоразнообразия.²²

Таким образом, законодательная база на локальном уровне постоянно уточняется и видоизменяется, чтобы соответствовать современным реалиям и актуальному законодательству Российской Федерации, также создаются новые проекты по освоению не используемых территорий, то есть по равномерному заселению всей области, что также является плюсом в социально-экономическом плане, что является конкретным управленческим решением.

3.2. Пути совершенствования управления земельными ресурсами Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области

Для совершенствования управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области предлагается ряд мероприятий. Во-первых, необходимо создать единую информационную систему, которая позволит оперативно получать информацию о состоянии земельных ресурсов и их использовании. Это поможет улучшить качество управления и предотвратить нарушения законодательства.

Следует усилить контроль за соблюдением правил землепользования и ужесточить меры ответственности за их нарушение. Это поможет снизить количество нарушений и повысить уровень защиты окружающей среды.

Провести регулярную оценку эффективности системы управления земельными ресурсами. Это позволит выявить слабые места и недостатки в системе и принять меры по их устранению.²³

Проведение образовательных программ для населения по правилам использования земельных участков. Это поможет повысить уровень информированности населения и снизить количество нарушений.

²² Попов, Л. Л. Государственное управление и исполнительная власть: содержание и соотношение [Текст] / Л. Л. Попов, Ю. И. Мигачев, С. В. Тихомиров. – М.: ИНФРА-М, 2017. – С. 58

²³ Липски, С. А. Государственное управление земельной собственностью [Текст] / С. А. Липски // Экономика и управление собственностью. – 2019. – № 3. – С. 34–40

Разработка и внедрение новых технологий и методов управления земельными ресурсами. Это поможет повысить эффективность управления и сократить затраты на его осуществление.

Все эти мероприятия помогут улучшить качество управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области и способствовать устойчивому развитию территории.

Для совершенствования управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области можно предложить ряд мероприятий, направленных на оптимизацию использования земли, улучшение экологической ситуации и обеспечение устойчивого развития территории.

Необходимо разработать и реализовать стратегический план развития, который будет учитывать особенности Гатчинского муниципального района и определять приоритетные направления использования земельных ресурсов. Этот план должен быть разработан с участием всех заинтересованных сторон и учитывать по потребности населения, экономические и экологические факторы.

Необходимо усилить мониторинг и контроль за использованием земли. Для этого можно внедрить современные информационные технологии, которые позволят вести электронную базу данных о земельных участках, их использовании и статусе. Такая система позволит обеспечить прозрачность процессов и своевременное выявление незаконных действий.

Разработать и внедрить программы по рациональному использованию земли. Эта программа должна включать в себя меры по охране и восстановлению природных ресурсов, развитию экологически чистых видов хозяйственной деятельности, поддержке инноваций и устойчивого развития.

Для улучшения управления земельными ресурсами также необходимо развивать сотрудничество с частным сектором и общественными организациями. Это может быть осуществлено через создание партнерских отношений, проведение общественных слушаний и консультаций, а также вовлечение общественности в процесс принятия решений.

Совершенствование системы управления земельными ресурсами является актуальной задачей, стоящей перед органами местного самоуправления. В Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области сложилась комплексная система управления земельными ресурсами, которая включает в себя процессы формирования и реализации земельной политики, землеустройства, государственного земельного контроля. Однако анализ практики показал наличие ряда недостатков в управлении земельными

ресурсами, которые снижают эффективность использования и охраны земель. Для совершенствования системы управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе предлагается ряд мероприятий.

Совершенствование системы планирования и зонирования земель. Необходимо пересмотреть действующее зонирование территории района, которое было утверждено в 2007 году и не соответствует современным требованиям. Новое зонирование должно быть основано на детальных исследованиях экономического, экологического и социального развития района. Необходимо также разработать комплексный план и программу использования и охраны земель района, которые будут определять стратегические направления развития земельных отношений.

Повышение эффективности системы государственного земельного контроля. Необходимо усилить контроль за использованием и охраной земель, особенно в части соблюдения требований земельного законодательства. Для этого необходимо повысить квалификацию сотрудников отдела по контролю за использованием и охраной земель, а также увеличить количество проводимых проверок.

Информационное обеспечение управления земельными ресурсами. Важным шагом к повышению эффективности управления земельными ресурсами является создание единой информационной системы. Эта система должна включать в себя данные о всех земельных участках, расположенных на территории района, а также информацию об их использовании и охране. Создание единой информационной системы позволит повысить качество принимаемых решений в области управления земельными ресурсами.

Привлечение граждан и общественных организаций к управлению земельными ресурсами. Для повышения прозрачности и эффективности управления земельными ресурсами необходимо привлекать граждан и общественные организации к участию в обсуждении и принятии решений. Для этого необходимо создать общественные советы и комиссии по земельным вопросам при органах местного самоуправления.

Реализация предложенных мероприятий позволит совершенствовать систему управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе, повысить эффективность использования и охраны земель, создать условия для устойчивого развития района.

Оценка эффективности предложенных мероприятий на примере Гатчинского муниципального района Ленинградской области является важной задачей для определения их влияния на управление земельными ресурсами и достижение поставленных целей. Для этого можно использовать несколько критериев оценки.

Первым критерием является эффективность использования земельных ресурсов. Она может быть измерена по показателям, таким как увеличение площади жилой и коммерческой застройки, создание новых рабочих мест, развитие сельского хозяйства и туризма. Если предложенные мероприятия способствуют увеличению использования земельных участков и развитию различных отраслей экономики, это будет свидетельствовать об их эффективности.²⁴

Вторым критерием является экологическая эффективность. Она может быть оценена по уровню загрязнения окружающей среды, сохранению природных ресурсов, восстановлению экосистем и соблюдению экологических стандартов. Если предложенные мероприятия способствуют улучшению экологической ситуации в районе и снижению негативного воздействия на природу, это будет указывать на их положительную эффективность.

Эффективность реализации предложенных мероприятий оценивается с помощью комплекса индикаторов, которые позволяют зафиксировать достижение поставленных целей и задач. Для оценки экономической эффективности используются показатели: валовый региональный продукт, налоговые поступления, занятость населения, инвестиции в основной капитал. Социальная эффективность оценивается с помощью показателей: уровень жизни населения, уровень образования и здравоохранения, состояние экологии. Экологическая эффективность оценивается с помощью показателей: загрязнение окружающей среды, состояние лесных ресурсов, качество атмосферного воздуха и воды. Для оценки эффективности также используются показатели: динамика спроса и предложения, уровень конкуренции, инновационная активность.

1. Оценка эффективности предложенных мероприятий проводится с учетом следующих принципов:
2. Системность: оценка проводится по всем направлениям реализации мероприятий.
3. Достоверность: оценка проводится на основе объективных данных и методик.
4. Своевременность: оценка проводится в соответствии с графиком реализации мероприятий.
5. Регулярность: оценка проводится на регулярной основе.

²⁴ Козлова, С. В. Система управления земельными ресурсами страны [Текст] / С. В. Козлова // Экономика и управление. Экономическое право. – 2017. – № 4. – С. 231–234.

6. Открытость: результаты оценки публикуются и доступны для всех заинтересованных сторон.

Процесс оценки эффективности предложенных мероприятий включает следующие этапы:

1. Установление целей и задач оценки.
2. Выбор индикаторов и методик оценки.
3. Сбор данных.
4. Анализ данных.
5. Формирование выводов и рекомендаций.

Результаты оценки эффективности предложенных мероприятий используются для принятия решений о корректировке мероприятий и распределения ресурсов. Оценка эффективности позволяет определить наиболее эффективные мероприятия и обеспечить их дальнейшее развитие.

В качестве примера оценки эффективности предложенных мероприятий можно привести исследование, проведенное в Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области. В ходе исследования были оценены мероприятия, направленные на развитие туризма в районе. Результаты исследования показали, что реализация мероприятий привела к увеличению турпотока на 15%, росту выручки от туризма на 20% и созданию новых рабочих мест в сфере туризма.

А также в настоящее время оценка деятельности органов местного самоуправления по эффективности управления земельными ресурсами проводится, согласно основным показателям, включающим:

– «площадь земельных участков, предоставленных для строительства – всего, в том числе земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства»;

– «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»;

– «площадь земельных участков, предоставленных для строительства, в отношении которых со дня принятия решения о предоставлении земельного участка или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию»;

– объектов жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства – в течение трех лет, иных объектов капитального строительства в течение трех лет;

– «доля площади земельных участков, являющихся налогообложением земельным налогом от общей площади территории муниципального района»²⁵;

Важным направлением работы администрации Гатчинского муниципального района является работа с обращениями по земельным и градостроительным вопросам, поэтому необходимо проанализировать эту деятельность.

В 2020 году в администрации Гатчинского муниципального района разработано 18 659 письменных обращений.

Из 18 659 писем входящей корреспонденции, из них

120 постановлений, распоряжений Губернатора и Правительства Ленинградской области, областных законов Ленинградской области.

Решено:

365 обращений – земельные вопросы;

512 обращений – Вопросы строительства и градостроительного развития территорий;

В 2021 году в администрации Гатчинского муниципального района разработано 18 659 письменных обращений в системе электронного документооборота.

Из 19 025 писем входящей корреспонденции, из них:

137 постановлений, распоряжений Губернатора и Правительства Ленинградской области, областных законов Ленинградской области.

Решено:

521 обращений – земельные вопросы;

409 обращений – Вопросы строительства и градостроительного развития территорий;

В 2022 году в администрации Гатчинского муниципального района разработано 18 997 письменных обращений в системе электронного документооборота.

Из 18 997 писем входящей корреспонденции, из них:

333 постановлений, распоряжений Губернатора и Правительства Ленинградской области, областных законов Ленинградской области.

Решено:

²⁵ Клишина, Е.А. Управление земельными ресурсами в Российской Федерации: опыт и проблемы управления землями сельскохозяйственного назначения / Е.А. Клишина // Экономика, управление, финансы: материалы VIII Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2018 г.). – Краснодар: Новация, 2018. – С. 4–7. – Режим доступа: <https://moluch.ru/conf/econ/archive/264/13668/>.

580 обращений – земельные вопросы;

306 обращений – Вопросы строительства и градостроительного развития территорий;

В 2023 году в администрации Гатчинского муниципального района разработано 24 538 письменных обращений в системе электронного документооборота.

Из 24 538 писем входящей корреспонденции, из них:

Решено:

476 обращений – земельные вопросы;

342 обращений – Вопросы строительства и градостроительного развития территорий;

Таблица 10 – Показателей деятельности о земельных и градостроительных вопросах в гатчинском муниципальном районе в период 2020-2023 гг.

Наименование	2020	2021	2022	2023	Темп роста 2023/2020,%
Земельный вопрос	365	521	580	476	130,41
Вопрос строительства и градостроительного развития	512	409	306	342	66,79

Анализ таблица 10 показывает что наблюдается в период 2020-2023гг. в гатчинском муниципальном районе:

- Увеличение обращений по земельному вопросу с темпом – 30,41%;
- Снижение обращений по градостроительному вопросу с темпам – 66,79 %

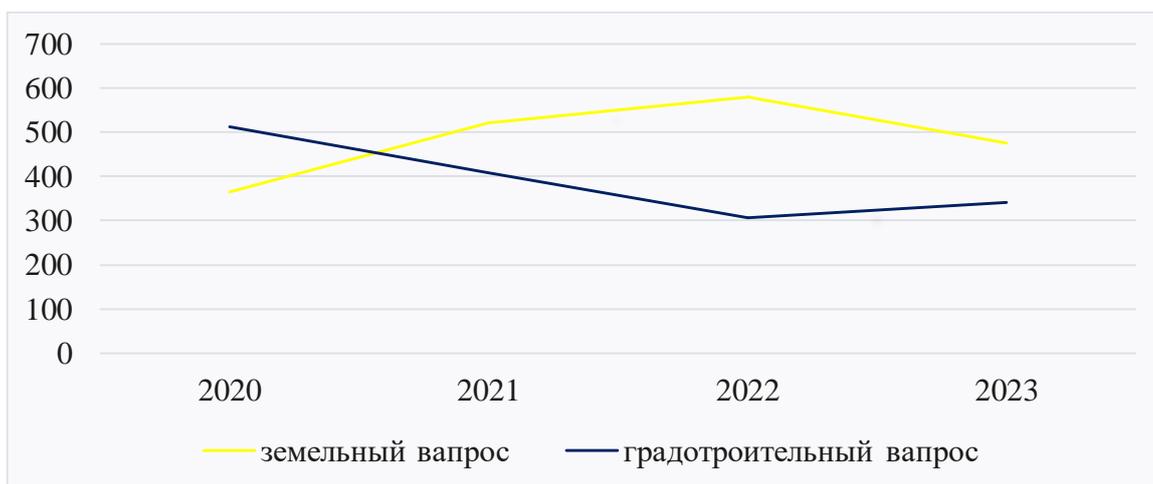


Рисунок 18 – Динамика изменения обращений по земельному и градостроительному вопросу гатчинского муниципального района

Выводы по третьей главе:

Пути совершенствования управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе.

Текущие проблемы управления земельными ресурсами ГМР	Рекомендации по решению текущих проблем
Недостаток информации о состоянии земельных ресурсов и их использовании.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Необходимо провести комплексную инвентаризацию всех земельных участков в районе. 2. Создать единую базу данных, которая будет содержать всю необходимую информацию о земельных участках, включая их характеристики, права собственности и условия использования.
Недостаточная эффективность системы контроля за использованием земли.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Внедрить автоматизированные системы мониторинга и анализа данных. 2. усилить контроль со стороны органов местного самоуправления и правоохранительных органов.

<p>Низкое уровня информированности населения о правилах и требованиях по использованию земельных участков.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Внедрить автоматизированные системы мониторинга и анализа данных. 2. проводить регулярные информационные кампании, направленные на обучение граждан основам законодательства в данной сфере. 3. создать доступные для всех слоев населения консультационные центры, где люди смогут получить ответы на свои вопросы и получить помощь при возникновении проблем.
<p>Недостаток земельных участков, доступных для различных целей, таких как жилищное строительство, развитие промышленности, сельского хозяйства и туризма.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оптимизация использования существующих земельных ресурсов. 2. Развитие инфраструктуры: Строительство новых дорог, коммуникаций и другой инфраструктуры может способствовать освоению новых территорий и созданию дополнительных земельных участков. 3. Модернизация системы планирования: Необходимо разработать новые планы территориального развития, которые будут учитывать потребности различных секторов экономики и населения. 4. Привлечение инвестиций: Инвестиции могут стимулировать создание новых рабочих мест и развитие инфраструктуры, что в свою очередь увеличит количество доступных земельных участков. 5. Содействие кооперации между различными секторами экономики: Объединение усилий различных отраслей (например, строительства, сельского

	хозяйств, а, туризма) может привести к созданию новых возможностей для использования земельных ресурсов.
--	--

Предлагаемые меры позволят повысить качество управления земельными ресурсами в районе, увеличить налоговые и неналоговые доходы от земельных ресурсов и будут способствовать повышению уровня и качества жизни в районе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В завключении данной выпускной квалификационной работы можно отметить, что управление земельными ресурсами рассматривается как система взаимосвязанных решений муниципальных административных единиц, охватывающих муниципальных земель с целью обеспечения основы для стабильного социально-экономического формирования территории в рамках существующих правовых ограничений.

совершенствование системы управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях, на примере Гатчинского муниципального района Ленинградской области, является актуальной и важной задачей. В ходе исследования были выявлены основные проблемы, связанные с управлением земельными ресурсами в данном районе, а также предложены мероприятия для их решения.

Одной из основных проблем является недостаток доступных земельных участков, что затрудняет развитие района и привлечение инвестиций. В рамках предложенных мероприятий были предложены стратегические планы развития, которые должны учитывать особенности Гатчинского муниципального района и определять приоритетные направления использования земли.

Также были предложены меры по усилению мониторинга и контроля за использованием земли, внедрению современных информационных технологий и созданию электронной базы данных о земельных участках. Это позволит обеспечить прозрачность процессов и своевременное выявление незаконных действий.

в результате исследований было замечено что в период 2020-2023гг.:

- Наблюдается увеличение поступлений денежных средств от аренды и продажи земельных участков в общих доходах бюджета муниципального района;

- Снижение земельного налога в общих доходах бюджета муниципального района;

Также, наблюдается:

- Увеличение обращений по земельному вапросу с темпом – 30,41%;

- Снижение обращений по градостроительному вапросу с темпам – 66,79 %

Для улучшения управления земельными ресурсами также предложено развивать сотрудничество с частным сектором и общественными организациями, проводить общественные слушания и консультации, вовлекать общественность в процесс принятия решений.

В результате проведенного исследования можно сделать вывод о том, что предложенные мероприятия имеют потенциал для совершенствования системы

управления земельными ресурсами в Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области. Они могут способствовать оптимизации использования земли, улучшению экологической ситуации и обеспечению устойчивого развития территории.

Однако, для полноценной реализации предложенных мероприятий необходимо обеспечить поддержку со стороны государственных органов и заинтересованных сторон, а также обеспечить достаточное финансирование и ресурсы. Только в таком случае можно достичь успеха в совершенствовании системы управления земельными ресурсами и обеспечить устойчивое развитие муниципальных образований.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 –ФЗ(ред. От 31.12.2017).
3. "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024).
4. Федеральный закон от 21.11.2011 № 331-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ст. 63 «Осуществление государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды)».
5. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: Федеральный закон от 06.10.2003г. №131-ФЗ (ред.10.06.2008).
6. «Об утверждении порядка предоставления субсидий из областного бюджета Ленинградской области бюджетам по селений и городского округа Ленинградской области на решение вопросов местного значения по созданию инженерной и транспортной инфраструктуры на земельных участках, предоставленных членам многодетных семей, молодым специалистам в соответствии с областным законом от 14.10.2008 №105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области».
7. Аверьянова, Н. И. Земельное право [Текст] / Н. И. Аверьянова. – М.: Проспект, 2016. – 248 с.
8. Ананьев, М.А. Механизм управления финансовыми ресурсами в сельскохозяйственных кооперативных организациях / М.А. Ананьев. - М.: Академический проект, 2022. - 605 с.
9. Административно-территориальное деление РСФСР. — 1940. — С. 88.
10. Административно-территориальное деление ЛО//Туристический путеводитель по ЛО. - Москва - Санкт-Петербург: Герда, 2003. – с.305-317
11. Береговских А.Н. Управление муниципальным образованием. Комплексные проекты развития территорий. Управление развитием территории. - №2. – 2015. - С. 32.
12. Виднов, А. С. Управление земельными ресурсами [Текст] / А. С. Виднов, Н. В. Гагаринов, М. В. Сидоренко, А. В. Хлевная. – Краснодар: КубГАУ, 2018. – 101 с.
13. Вязов, Г. Б. Управление муниципальными земельными ресурсами. Опыт столыпинской аграрной реформы [Текст]: монография / Г.Б. Вязов. – Воронеж: Научная книга, 2017. – 204 с.

14. Головин, А. А. Земельные ресурсы как специфический объект управления [Текст] / А. А. Головин, А. А. Головин // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2017. – № 1. – С. 154–162.
15. Гровер Р. Соловьев М. Управление недвижимостью: международный учебный курс. - М.: ВШПП, 2015. 361 с.
16. Гладун Е. Ф. Управление земельными ресурсами. Основные управления земельными ресурсами: учебник для вузов / . Гладун Е. Ф – 3-е изд., испр. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 601 с. – (Высшее образование). – . – ISBN 978-5-534-00846-3. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-532341> #страница 11 (дата обращения: 03.2024).
17. Козлова, С. В. Система управления земельными ресурсами страны [Текст] / С. В. Козлова // Экономика и управление. Экономическое право. – 2017. – № 4. – С. 231–234.
18. Кошкин В.И., Завьялов А.А. Местное самоуправление: Переходный период заканчивается. Что дальше? Экономика и управление собственностью. - № 3. - 2018. - С. 18.
19. Кошкин Л.И., Киммельман С.А., Страхов В.В. О правовом обеспечении эффективного управления государственной собственностью в природно-ресурсной среде. Экономика и управление собственностью. - № 2. - 2017. - С. 53.
20. Липски, С. А. Государственное управление земельной собственностью [Текст] / С. А. Липски // Экономика и управление собственностью. – 2019. – № 3. – С. 34–40.
21. Максимов С.Н., Михеев А.А. Концептуальные основы управления собственностью в современной России. Экономика и управление собственностью. - № 4. - 2015. - С. 5.
22. Маркварт Э., Михайлова Е. Правовые проблемы разграничения муниципальной собственности и возможные пути их решения. Актуальные проблемы реформы муниципальной собственности. Сборник публикаций под редакцией Э. Маркварт. – 2014. - № 4. – С. 52-54.
23. Миролюбова Т.В. Методологические особенности разработки инвестиционной стратегии региона. Экономика и управление собственностью. - № 3. - 2017. - С. 41.
24. Месторождения полезных ископаемых // Учебный географический атлас Ленинградской области и Санкт-Петербурга. — Санкт-Петербург: ВСЕГЕИ, 1997. — С. 7.
25. Климатическая карта//Учебный географический атлас Ленинградской области и Санкт-Петербурга. — Санкт-Петербург: ВСЕГЕИ, 1997. — С. 10.

26. Красная книга природы Ленинградской области. — Санкт-Петербург, 1999. — Т.1
27. Ленинградская область. Экологическая карта. — «Дискус-медиа», 2007-2008.
28. Ленинградская область. Санкт-Петербург. Большой автодорожный и справочный атлас. — Санкт-Петербург: Дискус-Медиа, 2005.
29. Статистические сведения ОГИБДД по Гатчинскому району. — 2009.
30. Положения о территориальном планировании Гатчинского муниципального района 2010-2030. Том 1. Санкт-Петербург – Гатчина. 2010
31. Попов, Л. Л. Государственное управление и исполнительная власть: содержание и соотношение [Текст] / Л. Л. Попов, Ю. И. Мигачев, С. В. Тихомиров. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 320 с.
32. Тананушко, В. С. Земельный налог как механизм эффективного управления земельными ресурсами муниципальных образований [Текст] / В.С. Тананушко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – Международная академия оценки и консалтинга. – 2020. – № 6. – С. 66–82.
33. Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2013 г.
34. Юрьева, О. В. Региональный подход к управлению земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения [Текст] / О. В. Юрьева, А. В. Шлеенко // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2019. – № 3. – С. 28–31.
35. http://radm.gtn.ru/portal_gatchina/general.htm - официальный сайт Гатчинского муниципального района Ленинградской области.
36. <http://history-gatchina.ru/article/komm.htm> - Юбилей гатчинских коммунистов.
37. <http://history-gatchina.ru/article/warhronika.htm> - Гатчинский район в 1941-1945 годах.
38. http://www.gorod.gatchina.biz/dll_9104601 - Гатчина (Красногвардейск) в годы В.О.В..
39. <http://radm.gtn.ru/kult/> - Официальный проект администрации МО «Гатчинский район», посвященный истории, культуре и туризму.
40. http://radm.gtn.ru/portal_gatchina/general/industry.htm - Промышленность Гатчинского. Района.
41. http://radm.gtn.ru/portal_gatchina/general.htm документ целевой программы «Охрана.
42. <http://www.eco.nw.ru/> - Внешкольная экология.
43. <http://radm.gtn.ru> – официальный сайт Гатчинского района