

ПРАЦІ ЗАКОРДОННИХ АВТОРІВ

УДК 332.1:336.71

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ РЕГИОНА

Ар. А. Головин, преподаватель, ФГБОУ ВПО «Курская ГСХА им. проф. И.И. Иванова»

Дано описание существующей системы государственного управления земельными ресурсами региона. В статье предложены направления повышения эффективности управления, суть которых заключается в передаче земель сельскохозяйственного назначения, а также функций управления ими, специально созданному государственному предприятию. Сформирован процесс функционирования земельно-ипотечного кредитования. Даны рекомендации по содержанию земельного интернет портала, как основного элемента информационного обеспечения процесса управления землями сельскохозяйственного назначения региона.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, эффективность, регион, система управления, земельно-ипотечное кредитование, Курская область.

Действующая система управления земельными ресурсами региона и страны в целом, нуждается в структурной перестройке. Сложившаяся в России система управления земельными ресурсами, являющаяся советским наследием - сложна, и недостаточно эффективна, при этом не обеспечивает надлежащий уровень контроля за использованием земельных ресурсов. Отсутствие взаимодействия существующей системы управления с институтами земельно-

ипотечного кредитования лишает возможности предприятия получить дешёвые долгосрочные кредиты под залог земельных участков. В тоже время отсутствие развитой системы информационного обеспечения процесса управления создаёт значительные бюрократические барьеры.

В общем виде существующая система регионального управления земельными ресурсами Курской области представлена на рисунке 1.

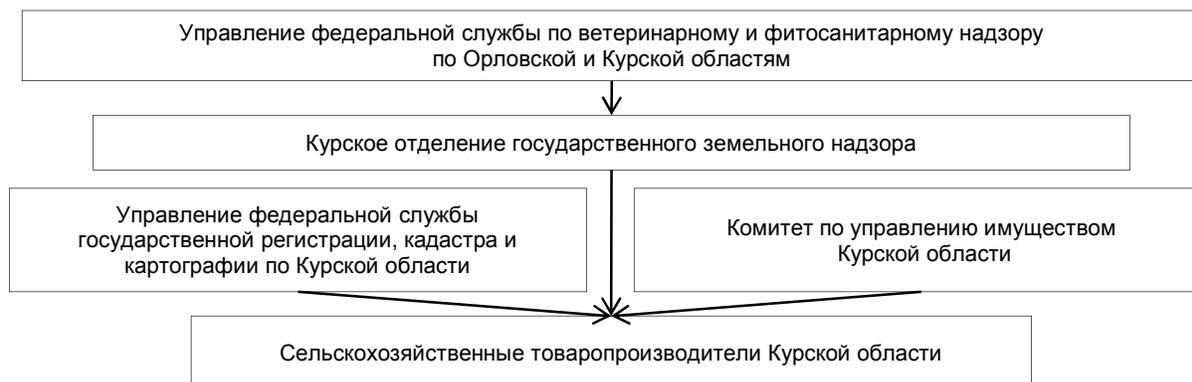


Рис. 1. – Действующая система управления земельными ресурсами Курской области.

Согласно официальному сайту, управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области, оказывает услуги по регистрации прав собственности, землеустройства, кадастровой оценке, мониторинга земель, геодезии и картографии, а также государственному земельному контролю [5].

К основным задачам комитета по управлению имуществом Курской области относят управление и распоряжение государственными землями, регулирование деятельности на рынке земель, обеспечение контроля над целевым использованием земель и т.д. [2].

Курское отделение государственного земельного надзора, входящее в состав управле-

ния федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по Орловской и Курской областям, осуществляет контроль за землями сельскохозяйственного назначения [4].

Из приведённой схемы видно, что функции управления земельными ресурсами разделены по комитетам и управлениям. Таким образом, можно заметить, что нарушены функциональные связи управления, размыты контрольные функции. Ответственность за формирование эффективной земельной политики также распределена по комитетам, и для её формирования требуется согласование значительного количества органов региональной власти, что приводит к увеличению времени разработки и принятия решений.

В итоге перечисленные организации, выполняющие ряд схожих функций, а ввиду сложной структуры регионального управления земельными ресурсами возникают значительные бюрократические барьеры для сельскохозяйственных товаропроизводителей в вопросах приобретения, аренды и использования земли.

Для повышения эффективности землепользования региона целесообразно использовать предложенную нами систему регионального управления сельскохозяйственными угодьями, основанную на принципе централизации управления под контролем государства (рис. 2).

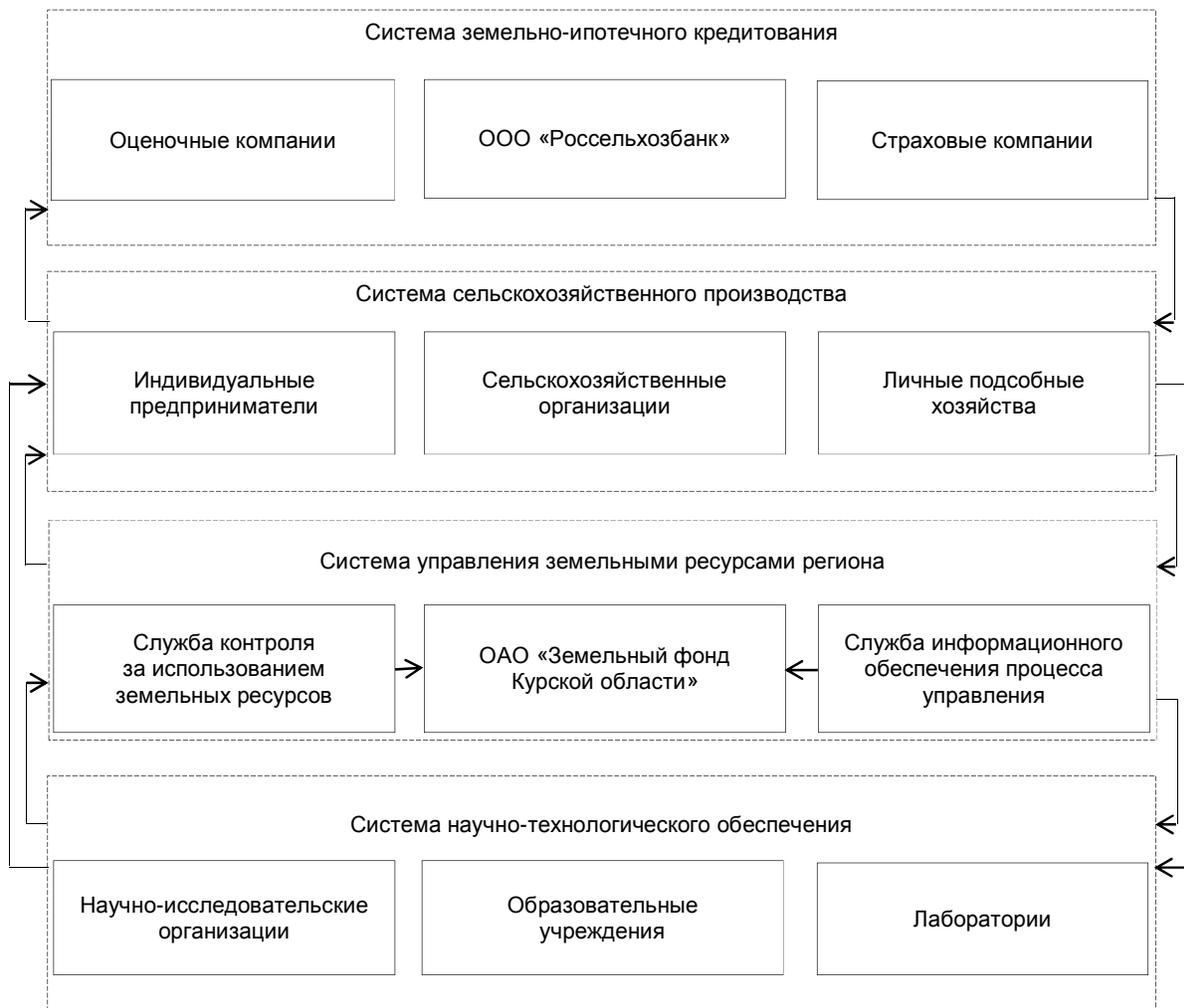


Рис. 2. Предлагаемая региональная система управления земельными ресурсами

Главное отличие предложенной системы управления заключается в том, что основные функции управления земельными ресурсами будут сосредоточены у одного хозяйствующего субъекта..

Для этого функции федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области, комитета по управлению имуществом Курской области и Курского отделения государственного земельного надзора целесообразно передать в ОАО «Земельный фонд Курской области». При этом контрольный пакет акций будет находиться у государства.

Основные функции ОАО «Земельный фонд

Курской области» будут заключаться в следующем:

- покупка в фонд земель сельскохозяйственного назначения;
- сдача в аренду земельных участков;
- заказы на разработку мероприятий по улучшению земель;
- информационное обеспечение процесса управления земельными ресурсами;
- контроль за рациональным использованием земельных ресурсов.

Формирование земельного фонда, будет происходить за счёт земель запаса, покупки земельных участков, и изъятия земельных участков в соответствии с требованиями

Федерального закона от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» [1].

Сдачу в аренду следует осуществлять на конкурсной основе. Преимущество должно быть за теми производителями, которые эффективно используют уже имеющуюся землю, и теми, кто обладает достаточной материально-производственной базой для обработки земли. Арендную плату устанавливать исходя из характеристик земельного участка. Срок аренды необходимо ограничить 25 годами, с плановыми проверками по истечении 5 лет и внеплановыми в течение пятилетнего периода.

Контроль за рациональным использованием земельных ресурсов следует поручить специальному органу ОАО «Земельный фонд Курской области». Контроль следует проводить по многим направлениям: анализ отчётности, книги полей, технологических карт, состояния почв и т.д. В результате внеплановых проверок проводится анализ книги истории полей, технологических карт по производству продукции и отчётности.

По истечении пяти лет в дополнение к перечисленным направлениям контроля необходимо проводить оценку свойств почв, переданных в пользование земельных участков. По истечении срока аренды проводить комплексную оценку эффективности использования земли. В случае выявленного нарушения целесообразно дать не более двух лет для исправления нарушений (в зависимости от нарушения). В том случае, если нарушения не исправлены, договор аренды разрывается в одностороннем порядке с взысканием штрафа.

Разработку мероприятий по восстановлению и повышению плодородия, борьбе с эрозией и комплексу мелиоративных работ Земельному фонду Курской области целесообразно заказывать в научно-исследовательских и образовательных учреждениях региона. Разработанные рекомендации следует передавать арендаторам использующим данные земельные участки или использовать земельному фонду, в случае если земельный участок ещё не передан в аренду. В то же время, земельные участки, не переданные в аренду в течение года, Земельному фонду Курской области необходимо законсервировать, путём посева многолетних трав.

Создание земельного фонда направлено в первую очередь не столько на получение прибыли из переданных ему государственных активов в виде земли, а на создание важного инструмента управления земельными ресурсами сельского хозяйства с минимальными бюрократическими барьерами.

Следующим отличием предложенной нами региональной системы управления земельными ресурсами от действующей схемы управления, является наличие институтов обеспечивающих развитие земельно-ипотечного кредитования.

В агропромышленном комплексе всегда стоял вопрос о привлечении дешёвых, средне-, и долгосрочных кредитов. Долгосрочные кредиты сельскохозяйственные организации направляют, в первую очередь, на техническое перевооружение, капитальное строительство, покупку земельных участков и т.д. Предприятия стремятся получить на более длительный срок, по минимальной процентной ставке, максимальную денежную сумму, и главной проблемой привлечения таких кредитов являлось отсутствие необходимого залогового обеспечения.

Во всем мире стабильным видом обеспечения кредитов являются земельные участки. Земельно-ипотечное кредитование в современной рыночной экономике служит эффективным источником привлечения инвестиций.

В дореволюционной России имелся значительный опыт в области земельно-ипотечного кредитования. Так, в 1882 г. был создан Государственный Крестьянский банк, помогавший помещикам продать землю по выгодной для них цене, а крестьянам оказывал содействие в её приобретении. В 1885 г. открылся Государственный Дворянский банк, созданный с целью помощи помещикам сохранить их имения. Банк способствовал притоку капитала в хозяйство, помогая тем самым перестроиться на новые механизмы хозяйствования. Государственный Дворянский банк выдавал ипотечные кредиты под залог земли.

В современной России наблюдается медленное формирование рынка земельно-ипотечного кредитования. Развитие земельной ипотеки сдерживается значительным количеством факторов и для повышения эффективности ипотеки необходимо:

- создание развитой инфраструктуры земельного рынка;
- повышение доходности сельскохозяйственных предприятий;
- увеличение количества собственников земли;
- совершенствование оценки залоговой стоимости земельных участков, и др.

Нами предложено развитие следующих функций земельно-ипотечного кредитования:

- привлечение кредитных ресурсов;
- стимулирование эффективного использования земельных участков (повышение урожайности, приведёт к росту цены участка, следовательно, и размера получаемого кредита);

- перераспределение земельной собственности от неэффективных землевладельцев к эффективным производителям;

- вовлечение земельных ресурсов в рыночный оборот (позволит превратить земельные участки в реальный элемент активов предприятия);

- развитие ипотечного рынка ценных бумаг страны;

- усиление контроля использования земельных ресурсов.

Земельное кредитование в Российской Федерации регулируется на основе Конституции РФ, Гражданского кодекса, Земельного кодекса, а также следующих федеральных законов: «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О государственном кадастре недвижимости», «О землеустройстве», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О банках и банковской деятельности», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О рынке ценных бумаг» и др. [1].

Для создания земельной ипотеки необходимо совершенствование правовых основ регулирующих деятельность ипотечного кредитования, совершенствование залоговой

оценки земли, а также реорганизация региональной системы управления земельными ресурсами на основе новых подходов.

В рамках предложенной нами региональной системы управления земельными ресурсами выдачу ипотечных ссуд целесообразно передать ОАО «Россельхозбанк», так как у данной организации имеются опыт и средства для осуществления подобной кредитной деятельности. Важным моментом в выборе данного банка является то, что 100 % акций находятся у государства, и это будет положительно влиять на эффективность финансирования государственных программ [3].

Кредиты, выданные под залог земельных участков должны носить долгосрочный характер, выдаваться в первую очередь на модернизацию машинотракторного парка, строительство объектов животноводства, развитие мелиорационных сетей и т.д. Долгосрочный период кредитования, залог земельных участков, а также государственное обеспечение позволят значительно снизить процентную ставку по кредиту.

Сформированный процесс региональной модели земельно-ипотечного кредитования представлен на рисунке 3.

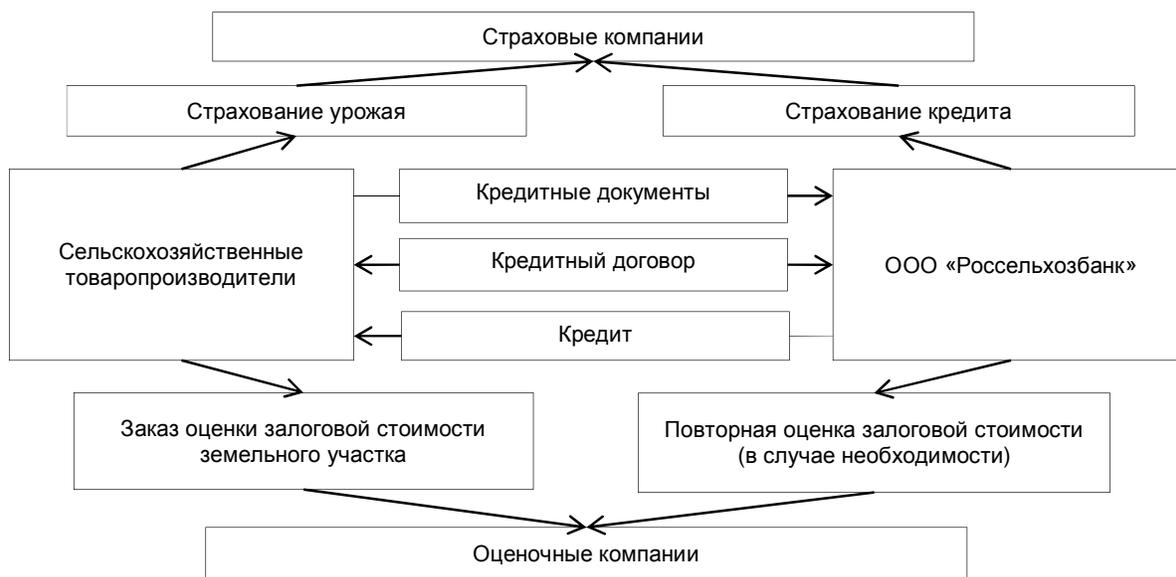


Рис. 3. Процесс земельно-ипотечного кредитования

Процесс земельно-ипотечного кредитования можно условно разделить на несколько этапов. На первом этапе предприятие определяет потребность в заёмных средствах на основе бизнес-плана. На втором и третьем оно заказывает лицензированному оценщику проведение оценки залоговой стоимости земельного участка и страхует урожай будущего года. На четвёртом этапе бизнес-план, результаты оценки, и страховой договор передаётся в банк. В случае если банк кредит

одобряет, составляется договор об ипотечном кредитовании. При возникновении сомнения со стороны банка в достоверности результатов оценки банк сам обращается к независимому оценщику с целью дополнительной оценки объекта залога. В дальнейшем, если кредит одобрен и выдан, банк также сам обращается в страховую компанию и страхует выданный кредит.

Не менее важным отличием предложенной нами региональной системы управления земель-

ными ресурсами от существующей является наличие информационного интернет портала функционирующего на базе ОАО «Земельный фонд Курской области». Главной целью его создания, является своевременное информирование сельскохозяйственных товаропроизводителей о: проходящих конкурсах по аренде земель-

ных участков, результатов мониторинга, публикацией карт земельных участков, а также возможность оказания электронных услуг в рамках электронного правительства. Модель земельного информационного портала региона представлена на рисунке 4.

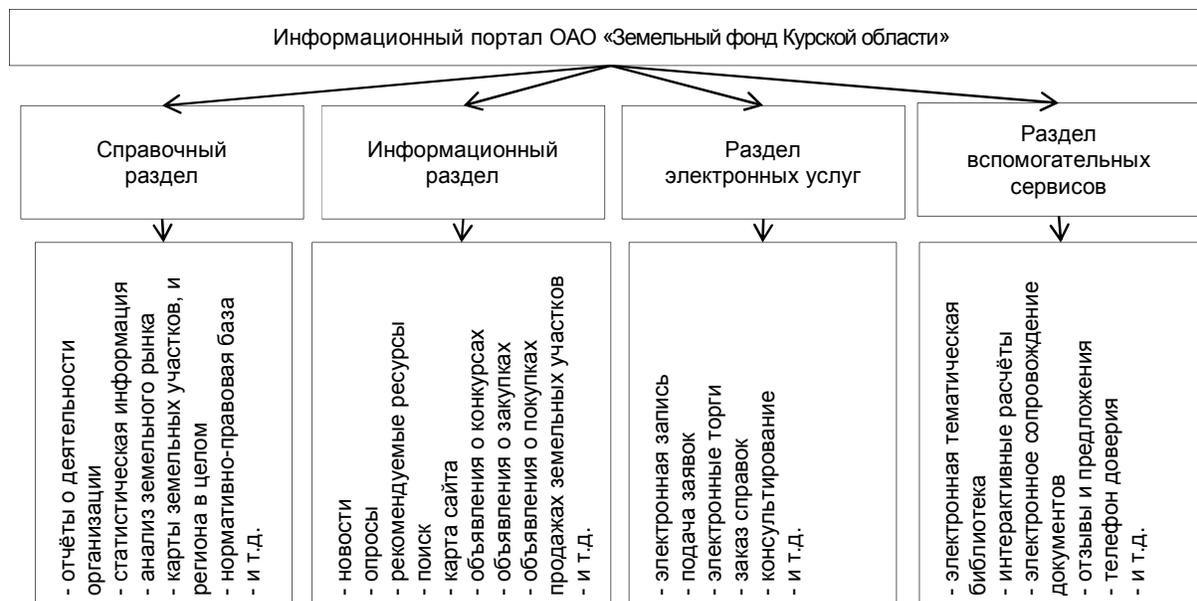


Рис. 4. Содержание земельного информационного портала региона

Предложенная модель информационного портала ОАО «Земельный фонд Курской области» состоит из четырёх частей.

Справочный раздел, предоставляет информацию о деятельности земельного фонда, о его структуре, руководстве, карт земельных участков, и нормативно-правовых актов регулирующих деятельность, связанную с земельными ресурсами.

Информационный раздел отражает актуальные новости, опросы и предлагает определённые интернет ресурсы близкие по тематике. В информационном разделе целесообразно представить информацию о конкурсах, а также объявления о купле-продаже земельных участков и государственных закупок. Не менее важна удобная навигация по сайту, поэтому необходимо чтобы в данном разделе присутствовал поиск и карта сайта.

Раздел электронных услуг в рамках программы создания «электронного правительства» и роста количества лиц получивших электронную подпись играет основную роль в повышении информированности населения и снижения бюрократических барьеров. На данном ресурсе должна присутствовать возможность участия в электронных торгах, подачи заявок, заказа справок, а также электронная запись и онлайн консультирование. В разделе вспомогательных сервисов, должна быть представлена тематическая литература, возможность интерактивных расчётов,

возможности проконтролировать процесс подготовки документов, справок и т.д. Не менее важную роль играет то, что пользователь может оставить свой отзыв о работе земельного фонда или сайта. Также должен быть представлен телефон доверия.

Создание единого информационного портала ОАО «Земельный фонд Курской области» позволит снизить бюрократические барьеры, улучшить качество и скорость обслуживания клиентов, а также сделать доступными значительные объёмы информации.

Использование предложенной нами региональной системы управления земельными ресурсами региона позволит увеличить доходы субъектов федерации от использования земельных ресурсов, повысить эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения и простимулировать развитие агропромышленного комплекса как целей первого порядка.

Достижение целей второго порядка возможно за счёт применения предложенной нами системы управления земельными ресурсами региона благодаря притоку дешёвых кредитов в АПК региона, перераспределение земельных ресурсов от неэффективных собственников к эффективным сельскохозяйственным товаропроизводителям, повышению эффективности контроля за использованием земель сельскохозяйственного назначения, снижении бюрократических барьеров в системе управления, а также развитии ин-

формационного обеспечения процессов землепользования.

Все проработанные моменты, связанные с необходимостью передачи функций по управлению землями сельскохозяйственного назначения государственному предприятию ОАО «Земель-

ный фонд Курской области позволит эффективней регулировать земельный рынок, контролировать рациональное использованием земельных ресурсов, и в целом повысить эффективность функционирования системы управления земельными ресурсами.

Список использованной литературы:

- 1) <http://www.garant.ru/> - Информационно-правовой портал «Гарант»
- 2) <http://www.imkursk.ru/> - Комитет по управлению имуществом Курской области
- 3) <http://www.rshb.ru/> - ОАО «Россельхозбанк РФ»
- 4) <http://www.tunadzor.ru/> - Управление федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по Орловской и Курской областям
- 5) <https://rosreestr.ru/> - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Головін А.А. Вдосконалення державної системи управління земельних ресурсів регіону

Дано опис існуючої системи державного управління земельними ресурсами регіону. У статті запропоновано напрями підвищення ефективності управління, суть яких полягає в передачі земель сільськогосподарського призначення, а також функцій управління ними, спеціально створеному державному підприємству. Сформовано процес функціонування земельно-іпотечного кредитування. Дано рекомендації з утримання земельної інтернет-порталу, як основного елемента інформаційного забезпечення процесу управління землями сільськогосподарського призначення регіону.

Ключові слова: *землі сільськогосподарського призначення, ефективність, регіон, система управління, земельно-іпотечне кредитування, Курська область.*

Golovin Ar. A. Improving the state of land administration region

There is a description of the existing system of state management of land resources in the region. The ways of increasing the effectiveness of management are suggested in the article, the essence of which is to transfer agricultural land, as well as management functions, specially created by state-owned enterprise. The process of functioning land mortgage lending is formed. Recommendations on land content of the online portal are given, as key element of the informational supplement of management process of agricultural lands in the region.

Keywords: *Agricultural land, efficiency, region, system management, land and mortgage lending, Kursk region.*

Дата надходження до редакції: 12.05.2014 р.

Рецензент: к.е.н., професор Соловьева Т.Н.