

# Московский экономический журнал 11/2019



УДК 332: 3

DOI 10.24411/2413-046X-2019-10124

## **ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ**

## **PROPOSALS TO IMPROVE THE ECONOMIC EFFICIENCY OF LAND ADMINISTRATION IN URBAN DISTRICTS**

**Папаскири Тимур Валикович**, доктор экономических наук, кандидат сельскохозяйственных наук, академик РАЕН, декан факультета землеустройства, профессор кафедры землеустройства, Государственный университет по землеустройству, г. Москва, E-mail: [t\\_papaskiri@mail.ru](mailto:t_papaskiri@mail.ru)

**Papaskiri T.V.**

**Сулейманова Альбина Венеровна**, старший менеджер ООО ХК «Башбетон»  
г. Уфа Республика Башкортостан, соискатель  
кафедры землеустройства, Государственный университет по  
землеустройству, г.  
Москва, E-mail: al.suleimanova@yandex.ru

**Suleimanova A.V.**

**Аннотация:** Рассмотрены вопросы, направленные на повышение  
эффективности управления земельными ресурсами в городских округах.

**Summary:** The issues aimed at improving the efficiency of land administration in  
urban districts with the use of economic management methods are considered.

**Ключевые слова:** управление земельными ресурсами, экономический  
механизм управления земельными ресурсами, рассрочка платежа,  
электронные торги.

**Keywords:** land  
administration, economic mechanism of land administration, electronic bidding.

Экономический  
механизм управления земельными ресурсами построен на совокупности мер  
экономического воздействия, направленных  
на создание и совершенствование государственной политики по управлению  
земельными ресурсами, реализацию потенциала использования земель и  
обеспечения  
прав субъектов земельных отношений. [7, 8, 9, 11, 12]

В настоящее время экономический подход направлен на совершенствовании государственной кадастровой оценки земель и оптимизации земельного налога, взимания арендной платы и продажи права аренды или права собственности, учитывая экономические интересы государства и общества. Обозначенные регуляторы должны быть взаимосвязаны между собой, последовательно приводиться в действие органами местного самоуправления.

С целью обеспечения рационального землепользования, оптимизации доходов бюджета, комплексного регулирования земельного рынка и притока инвестиций на территории городского округа, могут способствовать проведение ряда мероприятий:

#### 1. Изменения условий

предоставления рассрочки платежа при оформлении договора купли-продажи земли;

#### 2. Создание единого

правового режима реализации принципа «единый объект недвижимости»;

#### 3. Проведения аукционов

(торгов) по продаже земельных участков или права аренды в электронной форме.

В целях активизации процесса

отчуждения земельных участков собственникам недвижимого имущества, находящихся

на этом земельном участке, весьма актуальным является заключение договора

купи-продажи с рассрочкой платежа. Новшеством является начисление

процентов на  
сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка. При  
этом  
приобретенный земельный участок находится в залоге у продавца до  
момента  
полного погашения оплаты покупателем. Данный порядок был закреплен ст.  
35  
Федерального закона Российской Федерации от 21.12.2001 года №178-ФЗ «О  
приватизации государственного и муниципального имущества», ст. 5  
Федерального закона  
Российской Федерации от 22.07.2008 года №159-ФЗ «Об особенностях  
отчуждения  
недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности  
субъектов  
Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого  
субъекта  
малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в  
отдельные  
законодательные акты Российской Федерации» [2, 3]. Однако, данная  
система при  
продаже земельных участков в городских округах Республики Башкортостан  
нашла  
официального признания с 2016 года [4,5].

#### Рассрочка

платежа – способ улучшения возможности приобретения земельного участка,  
как для  
продавца, так и для покупателя. Актуальность этой задачи обусловлена тем,  
что  
продавец получает дополнительный доход в виде начисленных процентов, а  
покупатель осуществляет сделку без привлечения дополнительных  
источников  
финансирования. С точки зрения авторов – это благоприятные условия и  
возможность приобретения земельного участка, которые послужат  
дополнительным и  
резервным источником в пополнении бюджета и в дальнейшем обеспечения

долгосрочных инвестиций.

Апробацию предлагаемой методики по предоставлению рассрочки платежа при выкупе земельного участка обусловлено следующим.

Законодательство определило, что покупателем земельных участков являются собственники, расположенные на арендуемых ими земельных участках зданий, строений и сооружений обратившиеся на основании письменного обращения. Стоимость земельного участка определяется в процентах от кадастровой стоимости земли в зависимости от вида функционального использования.

Для расширения круга приобретателей земельных участков в рассрочку, на наш взгляд, можно позволить рассмотреть в качестве покупателя лиц, предложивших наивысшую цену по результатам торгов на право приобретения земельного участка в собственность. Соответственно, в этом случае стоимость земельного участка будет определяться по результатам торгов.

Одним из главных условий предоставления рассрочки является размер первоначального взноса. Покупатель, приобретая земельный участок в рассрочку, должен внести первоначальный взнос. Первоначальный взнос при купле-продаже земельного участка в собственность – это часть стоимости земельного участка, которую покупатель должен выплатить продавцу.

Целесообразно отметить,

что условия о размере первоначального взноса и сроках предоставления рассрочки являются важным показателем договора купли-продажи земельного участка.

Ключевой идеей предоставления рассрочки платежа является право Покупателя уплачивать Продавцу первоначальный платёж в размере не менее 30% стоимости земельного участка по договору, путем перечисления на счёт в течение 10 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи земельного участка. Днём исполнения обязательства Покупателя по оплате платежа за земельный участок считается день поступления денежных средств на счёт Продавца.

Последующие платежи перечисляются ежемесячно в течение 3 лет равными взносами согласно графику платежей. Срок погашения платежей устанавливается до 3 лет.

На наш взгляд, сумма первоначального взноса может варьироваться от 10% до 70% стоимости земельного участка по договору купли-продажи. От суммы первоначального взноса будет зависеть срок предоставления рассрочки, который возможно увеличить до 10 лет.

Размер первоначального взноса, который готов выплатить будущий покупатель на получение рассрочки платежа, является одним из доказательств платежеспособности покупателя и дает дополнительные гарантии от возможных нарушений условий договора в будущем (просрочек, недоплат), что позволяет оценить не только финансовый уровень покупателя, но и заложить в расчетах срок предоставления рассрочки. Сумма первоначального взноса должна влиять на срок предоставляемой рассрочки. Чем больше внесен первоначальный платеж,

тем  
меньше срок предоставления рассрочки.

В целях поиска выгодного варианта приобретения земельного участка в собственность предлагаем рассмотреть возможные условия предоставления рассрочки платежа (таблица 1).

Таблица 1 – Возможные условия предоставления рассрочки платежа

Тип рассрочки	Максимальный срок предоставления рассрочки, лет	Минимальный размер первоначального взноса, %
Долгосрочный	10	10
	8	20
Среднесрочный	7	30
	5	40
Краткосрочный	3	50
	3	60
	3	70

Кроме того, целесообразно рассмотреть возможность варьировать условиями предоставления рассрочки в зависимости от вида использования земельного участка, приобретаемого в собственность и права частичного погашения платежа с учетом перерасчета процентов.

Таким образом, покупатель приобретает возможность получить рассрочку на более выгодных для себя условиях:  
во-первых, меньший объем общей задолженности перед продавцом; во-вторых, меньший срок действия рассрочки.

Предлагается законодательно закрепить органам государственной власти и местного самоуправления возможность самостоятельно определять условия, на которых они готовы выдавать рассрочку платежа.

Покупателю предоставляется график платежей со сроками оплаты и конкретной разбивкой суммы ежемесячного платежа, уплачиваемых процентов за месяц до момента наступления обусловленного срока погашения платежа.

Покупатель считается исполнившим свои текущие обязательства в полном объёме и в срок при условии поступления денежных средств на счёт Продавца не позднее даты платежа в соответствии с графиком платежей.

В пределах срока оплаты за приобретенный земельный участок производится начисление процентов на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, исходя из ставки, равной  $1/3$  ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату заключения договора купли-продажи земельного участка.

За просрочку платежа Покупатель уплачивает Продавцу пени из расчета  $1/300$  действующей на дату платежа ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, подлежащей уплате за соответствующий период за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности, начиная со следующего за установленным днём уплаты



платежа.

Покупатель вправе произвести досрочное исполнение обязательств по оплате.

Таким образом, реализация указанных мер позволит муниципальным органам укрепить экономический фундамент развития земельного рынка и формировать доходную базу с позиции эффективного использования земельного потенциала.

Одним из приоритетных направлений в совершенствовании земельных отношений является формирование стратегии по активизации выкупа земельных участков собственниками зданий и помещений, находящихся на земельных участках.

Темпы его развития в значительной мере зависят от создания единого правового режима реализации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют за судьбой земельных участков, закрепленных нормами земельного законодательства [1].

В настоящее время существующие неопределенности в правовом регулировании отношении указанных видов недвижимости, приводят к некоторым трудностям. Гражданское и земельное законодательство не учитывает понятие

«единый объект недвижимости» и не отдает предпочтение главному объекту недвижимости – земельному участку. В правоприменительной практике, первостепенным компонентом является здание (строение, сооружение), а земельный участок лишь следует его судьбе.

В связи с этим при переходе права собственности на недвижимое имущество необходимо закрепить правило об одновременном оформлении недвижимости и права пользования самим земельным участком, на котором находится строение. Эта процедура в перспективе необходима и для исчисления налога на недвижимость.

Также остро обозначена проблема по принятию мер с земельными перекупщиками, заключающих сделки в целях получения собственной прибыли. Несмотря на то, что согласно ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации при ограничениях дальнейшего распоряжения земельным участком, условия договора купли-продажи земельного участка считаются недействительными [1], предлагается два возможных пути для решения указанного вопроса.

Первый путь, разрешить на торгах покупателям выкуп земельных участков с обременением права изменения вида разрешенного использования, в пределах законодательно установленного срока. И, второй, законодательно определить срок, при котором собственник приобретенного земельного участка не сможет реализовать недвижимость. Данные мероприятия позволят избежать неосвоение земельного участка, предоставленного для строительства и соблюдать сроки введения в эксплуатацию.

В качестве примера может служить опыт Европы, где существует механизм ограничения права перепродажи земельного участка с момента его приобретения (например, по отдельным категориям земель в Германии – 5

лет). [6]

Большими перспективами для развития и перехода на качественный новый уровень земельных отношений, является интегрирование принципиально новых подходов в формировании и внедрении современных инструментов рынка недвижимости, позволяющих регулировать процесс управления земельными ресурсами. На сегодняшний день, особенно, это актуально для городов - «миллионников», обладающими огромными экономическими и инвестиционными ресурсами, высокими интеллектуальными потенциалами, позволяющих эффективно применить рыночный механизм земельных ресурсов, активизировать инвестиционные процессы в развитие наиболее важных сфер жизнедеятельности города. Не исключением является и городской округ город Уфа Республики Башкортостан.

В целях повышения качества продажи земельных участков и права аренды, активного использования новейших информационных технологий, реализация земельных участков должна осуществляться на открытых аукционах в электронной форме через электронные торги в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, в том числе и в режиме онлайн. Земельное законодательство предусматривает такую возможность, за исключением случаев предоставления земельного участка гражданам для ИЖС, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления его деятельности либо для сельскохозяйственного

производства. [1]

Таким образом, возникает возможность проведения аукциона по продаже земельных участков на общедоступной интернет-платформе, основным компонентом, которого является: размещение объявления о продаже, поступление предложения от покупателей и в режиме реального времени проведение самого аукцион.

При исследовании данного процесса авторами акцент сделан на то, что недостаточно активно в нормативно-правовых документах проработаны вопросы об особенностях проведения электронных торгов и применение электронной торговой площадки в операциях по продаже земельных участков. В связи, с чем выявленные предложения служат аргументом необходимости разработки и формирования такого законодательного положения.

Необходимо также отметить потенциал в рациональном использовании земель и оптимизации в их управлении за счет не разграниченных земель и других объектов недвижимости по формам собственности. [9, 10, 12, 13]

Резюмируя отметим, что повышение эффективности управления земельными ресурсами городских округов должно сопровождаться внедрением следующих новых экономических методов управления земельными ресурсами:

1. Изменение условий предоставления рассрочки платежа при оформлении договора купли-продажи;
2. Создание единого правового режима реализации принципа «единый объект недвижимости», что позволит контролировать рациональное использование земли и увеличить доходы от использования земли;
3. Совершенствование механизма конкурсных закупок путем проведения аукциона по продаже земельных участков и оформления права аренды с применением электронной торговой площадки в электронном виде или в режиме онлайн.

Новые подходы с применением современных информационных систем требуют соответствующего информационного обеспечения и непрерывного анализа возможных последствий принимаемых управленческих решений.

#### Список использованных источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».
2. Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года №159-ФЗ (ред. от 03.07.2017 г.) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого

субъекта малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3. Федеральный закон Российской Федерации от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О приватизации государственного и муниципального имущества» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».
4. Постановление Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2014 года № 629 (в ред. от 14.12.2018 г.) «Об определении цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».
5. Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 апреля 2015 года № 44/5 (ред. от 29.05.2019 г.) «Об определении цены и оплаты земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».
6. Аккерман Е. Не допустить спекуляций [Текст] / Е. Аккерман // Экономика и жизнь. – 2005. – № 7.

- С.5.
7. Волков, С.Н.  
Земельная политика и управление земельными ресурсами в Китае. - М.: ГУЗ, 2019.  
- 424 с.
  8. Волков, С.Н.,  
Хлыстун, В.Н. Актуализация системы управления земельными ресурсами агропромышленного комплекса // Международный сельскохозяйственный журнал. - №6, 2018. - С. 5-7.
  9. Землеустроительное обеспечение реализации государственных программ и приоритетных национальных проектов по развитию АПК и других отраслей экономики: монография/под общ. ред. С. Н. Волкова. -М.: ГУЗ, 2017. -568 с
  10. Теория и практика разграничения земель по формам собственности на территории поселений: (монография) / Т. В. Папаскири, О. В. Шутова // -М.: Форум, 2005. -152 с.
  11. Хлыстун, В.Н.  
Приоритетные направления исследований в сфере земельных отношений и управления земельными ресурсами // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - М.: ИД «Панорама», Изд-во «Афина». - 2018. - №8.  
- С. 5-11.
  12. Хлыстун, В.Н.  
Современная земельная политика и направления её совершенствования. // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - №8, 2018. - С. 8-11.
  13. Шагайда Н.И.,  
Фомин А.А. Совершенствование земельной политики в Российской Федерации //

