Мелешкин Михаил Григорьевич
аспирант, кафедра менеджмента,
Российская академия государственной службы при Президенте РФ,
заведующий сектором, Департамент земельных ресурсов
города Москвы
zao_ok1@moskomzem.ru

оформляем собственность на землю: факторы и возможности

Аннотация

В статье рассматриваются институциональные и организационно-методические основы процесса управления земельными ресурсами в Российской Федерации. В частности, речь пойдет об оценке возможности оформления в собственность земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости как необходимый этап вовлечения земельного участка в рыночный оборот.

Ключевые слова: недвижимость, собственность, земельные ресурсы, оценка недвижимости, дачная амнистия, правила землепользования, земельный участок

Управление земельными ресурсами предусматривает наличие такой системы взаимодействия, которая бы позволила четко организовать деятельность органов государственной власти и хозяйствующих субъектов, обеспечив их необходимыми правовыми и организационными инструментами. Применительно к процессам земельных отношений по вопросам оформления прав на земельные участки и выбора конкретного вида права на землю, будь то аренда или собственность, это проявляется в анализе существующего положения вещей, оценке обстоятельств, позволяющих принять взвешенное решение, согласующееся с финансовыми возможностями предприятия, перспективами его развития и стоящими целями.

Так, например, наличие оформленного права аренды на земельный участок не препятствует оформлению его в собственность. В данном случае возникает ситуация, когда необходимо определить возможность и эффективность решения о переоформлении в собственность земельного участка.

Проблема анализа состояния земельно-правовой документации

Актуальность проблемы в условиях нынешнего состояния земельной

реформы приобретает особенную значимость.

Во-первых, все еще не закончен процесс приведения земельно-правовых отношений в соответствие с Земельным кодексом РФ. В очередной раз продлены до 1 января 2012 г. сроки переоформления земельных участков, находящихся у юридических лиц на праве постоянного (бессрочного) пользования и льготный порядок выкупа земельных участков в собственность (2, ст. 1).

Одновременно набирает обороты процесс реализации положений федерального законодательства в части упрощенного порядка оформления некоторым категориям граждан в собственность земельных участков – «дачная амнистия».

Во-вторых, в городе Москве не выполнены в полном объеме мероприятия, определенные Градостроительным кодексом РФ, предусматривающие разработку и утверждение градостроительной документации, правил землепользования и застройки и, в частности, проектов разделения территорий (межевания) кварталов. Соответственно, невозможно реализовать положения Закона города Москвы «О землепользовании в городе Москве», предусматривающие, что границы земельных участков многоквартирных домов устанавливаются на основании проектов межевания территорий (3, ст.12). В очередной раз, 19 октября 2010 г. внесены изменения в постановление Правительства Москвы от 30.06.2009 № 643-ПП, регламентирующее работу Департамента земельных ресурсов города Москвы по подготовке и выдаче документов в режиме одного окна (6, прил. 1).

Ведется работа по разграничению государственной собственности на землю, проводится инвентаризация земель.

В условиях изменяющейся нормативной базы очевидной становится проблема анализа состояния земельно-правовой документации у всех групп землепользователей. Специфика проблемы оценки состояния земельно-правовых отношений заключается в том, что их невозможно рассматривать в отдельной плоскости.

Основная особенность заключается в прочной и органической взаимосвязи всех составляющих вопроса, необходимости определения факторов подлежащих изучению, формирования факторов в однотипные группы для их комплексного исследования. Формирование факторов в группы необходимо проводить по общей тематике, признаку, облегчающему их исследование. Можно выделить следующие группы факторов для анализа: экономические; технические; правовые; организационные; административные; общественные; политические; экологические и др.

…наличие оформленного права аренды на земельный участок не препятствует оформлению его в собственность

Организационное построение факторов

В определенных условиях одни факторы будут преобладающими, а другие второстепенными. Остановимся подробнее на определении и рассмотрении необходимого количества основных групп факторов или составляющих,

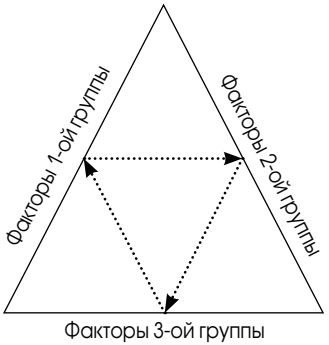


Рис. 1. Схема организационного построения факторов

имеющих наибольший вес, в разрезе которых следует вести исследование проблемы (вопроса). Для этого используем геометрическую модель. Схему организационного построения факторов и их линейной взаимосвязи рассмотрим на рис. 1 (*см. выше*).

Количество групп факторов должно стремиться к минимуму, но, в то же время, не может быть менее трех. При наличии одной или двух групп факторов графическое решение задачи необходимо рассматривать с помощью линейных показателей, что не позволит учесть составляющие во взаимосвязи.

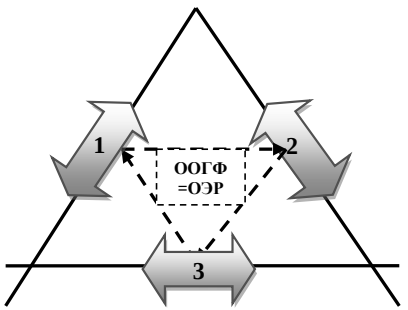
В зависимости от поставленных задач определяется главная группа факторов и устанавливается основной элемент из главной группы факторов, производится его анализ, а также анализ всех факторов группы по мере убывания их роли в реализации цели. Основной элемент располагается в центре группы. По той же методике рассматриваются остальные группы факторов. После анализа всех групп факторов и определения их основных элементов формируется область оценки групп факторов (ООГФ) (*см. рис. 2 ниже*).

Область оценки групп факторов возможно сформировать при наличии трех

…в городе Москве не выполнены в полном объеме мероприятия, определенные Градостроительным кодексом РФ

и более групп факторов оценки. Если учесть, что количество групп факторов стремится к минимуму, то область оценки групп факторов будет являться областью эффективного рассмотрения (реализации) ОЭР. Минимальное количество рассматриваемых групп факторов позволит избежать неэффективных действий и достичь максимального эффекта при минимуме затраченных ресурсов.

При наличии трех групп факторов область оценки групп факторов включает в себя анализ и решение не более совокупности элементов факторов всех групп. При наличии четырех групп факторов этот показатель воз-



1 – основной элемент факторов 1 – ой группы;
2 – основной элемент факторов 2 – ой группы;
3 – основной элемент факторов 3 – ей группы

Рис. 2. Область оценки групп факторов

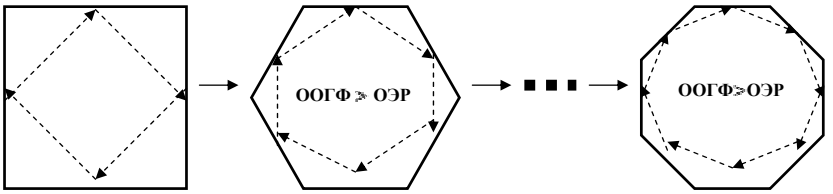


Рис. 3. Динамика зависимости изменения области оценки групп факторов от увеличения количества факторов

растает до . Далее при возрастании область оценки групп факторов увеличивается, стремясь к 100%, но при этом уже не будет являться областью эффективного рассмотрения (реализации).

Иными словами, оптимальное количество групп факторов, применяемое при оценке, не может быть менее трех и не должно быть более четырех. Такой подход позволяет сконцентрировать усилия на решении наиболее весомых вопросов. Противоречие заключается в том, что, с одной стороны, увеличение количества групп факторов позволяет рассматривать и решать проблему во всем ее многообразии, оставив неизученной и не реализованной незначительную ее часть.

Но, с другой стороны, безусловно, это распылит усилия и ресурсы на решение второстепенных вопросов, не имеющих значения в решении стоящих на повестке дня задач, на достижение намеченного результата. Динамика зависимости изменения области оценки групп факторов от увеличения количества факторов показана на рис. 3 (*см. выше*).

> …оптимальное количество групп факторов, применяемое при оценке, не может быть менее трех и не должно быть более четырех

Работа с факторами: период, цикл, вектор, составляющие фактора и проч.

Анализируя рисунки 1, 2 и 3, можно сделать следующие выводы:

– решение вопроса включает в себя период или цикл, за который оцениваются все составляющие факторов и на этой основе в исходной точке принимается решение;

– каждая из составляющих имеет вектор, направленный в середину следующего фактора. Серединой фактора является главное, наиболее приемлемое решение вопроса и имеющее равное плечо (от основных к менее значимым составляющим фактора).

Если неверно определен фактор, являющийся главным в группе, область эффективного решения будет открытой. Чем менее значимым является фактор группы, выбранный главным, тем менее эффективным будет принятое решение. Модель определения ошибки выбора главных составляющих фактора представлена на рис. 4 (*см. на с.89*).

В случае если невозможно определить область эффективного решения или область эффективного решения

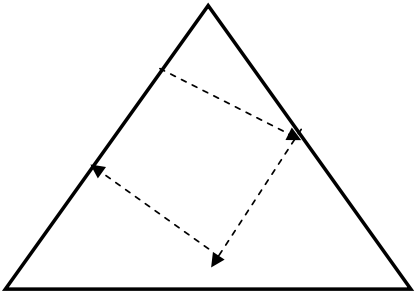


Рис. 4. Модель определения ошибки выбора главных составляющих фактора

является открытой, результат деятельности не будет положительным. Если не оценить объективно каждую составляющую фактора по мере значимости (*см. рис. 5 ниже*), становится невозможным по завершении цикла принять правильное решение. Соответственно, необходимо пройти еще несколько циклов, позволяющих достичь поставленного результата.

Три группы факторов, влияющих на решение о выкупе земельного участка

Практическое применение методики оценки возможности оформления в собственность земельных участков необходимо рассматривать при наличии объектов недвижимости коммерческого использования, находя-

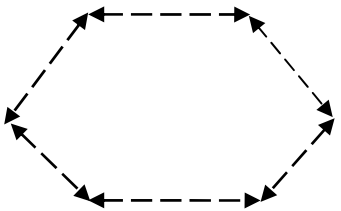


Рис. 5. Оценка каждой составляющей фактора по мере их значимости

если неверно определен фактор, являющийся главным в группе, область эффективного решения будет открытой

щихся в собственности юридических и физических лиц. При этом необходимо учитывать, что применительно к оценке состояния земельно-правовых отношений с целью принятия решения о выкупе в собственность земельного участка, воспользовавшись до 1 января 2012 года льготной ценой выкупа (1, ст. 2), наибольший вес имеют следующие группы факторов, в разрезе которых следует вести исследование:

1) группа правовых факторов. Наличие оформленных прав на объекты недвижимости, земельный участок, соответствие имеющихся правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов действующему законодательству;

2) группа технических факторов. Определение технических характеристик объекта недвижимости (земельного участка), их соответствия ранее произведенным измерениям, отраженным в правовых документах;

3) группа экономических факторов. Величина кадастровой стоимости, правильность установления кадастровой стоимости земельного участка на основе удельных показателей кадастровой стоимости. Выкупная стоимость земельного участка. Величина налоговых и неналоговых платежей.

Литература

1. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 27.12.2009 № 342-ФЗ О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности».
3. Закон г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве».
4. Закон г. Москвы от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге».
5. Постановление Правительства Москвы от 4.12.2007 № 1046-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы».
6. Постановление Правительства Москвы от 30.06.2009 № 643-ПП «Об итогах работы Департамента земельных ресурсов города Москвы в 2008 году и мерах по реализации задач в сфере земельных отношений на 2009 год».
7. Постановление Правительства Москвы от 19.07.2005 № 532-ПП «Об установлении в городе Москве цены земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них капитальных зданий, строений, сооружений».

РП

Mikhail G. Meleshkin
Postgraduate Student, Chair of Management, Russian Academy of Public Service under the President of the Russian Federation, Head of Sector, Department of Moscow City Land Resources

Methodological Principles of Real Estate (Land Resources) Appraisal in the Metropolitan Area

Abstract

The article deals with the institutional, organizational and methodological principles of land management in the Russian Federation. In particular, it considers estimation of the status of the registered documentation for a land plot and real estate units located on it as an important step in involving the land parcel into the market turnover.

Keywords: real estate, property, land resources, real estate appraisal, dacha legislative grace, rules of land use, land parcel