

**Выпускная квалификационная работа**

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО  
КОМПЛЕКСА  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
ПРЕДПРИЯТИЯ СПК «ЗАРЯ» КАМЕНСКОГО  
РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Выпускная квалификационная работа выполнена на кафедре  
«Землеустройство и геодезия» Пензенского государственного  
университета архитектуры и строительства

**Научный руководитель**

д.э.н., профессор, зав. кафедрой

Пензенский государственный

университет архитектуры и строительства

**Хаметов Т.И.**

«Землеустройство и геодезия»

# I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

## Актуальность проблемы.

От эффективности управления использованием земельно-имущественного комплекса во многом зависит уровень стабильности экономического и социального развития.

Основной целью при формировании способов эффективного использования земельных участков и иной недвижимости в составе земельно-имущественного комплекса на различных территориальных уровнях, является, в первую очередь, обеспечение жизненных потребностей граждан.

Недостаточно разработанная методика управления ЗИК на различных территориальных уровнях определила актуальность, выбор темы, формулировку цели и задач данной работы.

## **Степень научной исследованности темы.**

Проблемы управления ЗИК сельскохозяйственных предприятий рассматривались многими учёными. В решении данного вопроса большой вклад внесли учёные: А.А. Варламов, В.А. Вашанов, С.Н. Волков, С.А. Гальченко, И.В. Дегтярев, А.Г. Здравомыслов, Н.Г. Конокотин, О.Б. Леппке, С.С. Мишуров, Р.Т. Нагаев, А.П. Огарков, А.Э. Сагайдак, А.В. Севостьянов, Ю.А. Цыпкин, Т.И. Хаметов, В.Н. Хлыстун и многие другие учёные.

## **Объект и предмет магистерской работы**

**Объектом** данной магистерской работы является земельно-имущественный комплекс, в который входят земли и объекты сельскохозяйственного предприятия СПК «Заря» Каменского района Пензенской области».

**Предмет** данного исследования – теоретические и методические положения формирования организационно-экономического и правового механизма системы объектов ЗИК, а также совокупность отношений по управлению земельно-имущественным комплексом.

## Цель магистерской работы

**Целью** является совершенствование эффективного управления ЗИК, а также его социально-экономической эффективности, а именно, определение эффективности использования ЗИК сельскохозяйственного предприятия СПК «Заря» Каменского района Пензенской области, в том числе рассмотрение информационно-экономического механизма эффективного управления Комплексов и предложение организационно-управленческих, финансово-экономических, информационных, правовых, кадровых, маркетинговых или иных обоснований для решения поставленных задач. Кроме того необходимо выполнить оценку экономической эффективности предложенных решений.

**Для достижения цели в данной работе необходимо решить следующие задачи:**

- дать определение понятию земельно-имущественный комплекс;
- раскрыть содержание ЗИК – как объекта управления;
- усовершенствовать теоретические и методические положения формирования организационно-экономического и информационного механизмов системы управления ЗИК в сельскохозяйственном предприятии;
- проанализировать эффективность управления ЗИК на муниципальном уровне;
- обозначить проблемы в эффективности управления земельно-имущественным комплексом на современном этапе, найти возможные пути их решения;
- проанализировать изменения в законодательстве по управлению ЗИК;
- проанализировать эффективность сельскохозяйственного предприятия.

**Научная новизна** магистерской работы заключается в следующем:

- уточнены понятия и теоретические основы в формировании земельно-имущественного комплекса в структуре ведения комплекса сельскохозяйственного предприятия;
- рассмотрен организационно-экономический механизм эффективного управления ЗИК;
- изучены цели и задачи эффективного управления ЗИК;
- предложены современные подходы к эффективному использованию ЗИК сельскохозяйственного предприятия;
- рассчитана эффективность использования земельно-имущественного комплекса сельскохозяйственного предприятия СПК «Заря» Каменского района Пензенской области.



## II. СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

*Во введении* обосновывается актуальность темы исследования, степень разработанности проблемы. Кроме того, определены объект и предмет исследования, сформулированы цели и задачи. Здесь же содержится характеристика теоретической и правовой основы, а также выделены основные элементы научной новизны.

*В первой главе* – «Теоретические положения развития системы управления земельно-имущественным комплексом» - уточнены понятия и теоретические основы в формировании земельно-имущественного комплекса в структуре ведения комплекса сельскохозяйственного предприятия; в целом, изучена структура системы управления земельно-имущественным комплексом. Кроме того поставлены и разработаны цели и задачи эффективного управления ЗИК.

*Во второй главе* – «Современные подходы к эффективному использованию ЗИК сельскохозяйственного предприятия» - рассмотрены правовые аспекты формирования и эффективного управления ЗИК, приведены сведения о сельскохозяйственном предприятии СПК «Заря» Каменского района Пензенской области; изучен организационно-экономический механизм эффективного управления ЗИК. Также приведены современные подходы использования ЗИК сельскохозяйственного предприятия и соответствующая оценка их эффективности.

*В третьей главе – «Эффективность использования земельно-имущественного комплекса сельскохозяйственного предприятия СПК «Заря» Каменского района Пензенской области» - рассмотрены эффективность информационно-экономического механизма управления, а также предложены некоторые решения по благоустройству территории хозяйства. Кроме того, был произведен расчёт экономической эффективности управления ЗИК на основе сведений ЕГРН. В целом, изучена и проанализирована эффективность использования Комплекса СПК «Заря» Каменского района Пензенской области.*

*В заключении сформулированы основные выводы и предложения в рамках тематики проведенного исследования.*

### **III. ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ И ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

#### **1. Теоретические положения развития системы управления земельно-имущественным комплексом**

Земельно-имущественный комплекс – это совокупность земельного участка с расположенными на нём иными элементами недвижимости, инфраструктуры по поводу их использования по функциональному назначению, обособления и отчуждения. ЗИК представляет собой одновременно сложную недвижимую вещь и комплекс материальных и нематериальных активов (рисунок 1).

Земельно-имущественный комплекс, целом, можно охарактеризовать как вид социально-экономических систем. Базовым, системообразующим элементом этой системы выступает земельный участок (или совокупность земельных участков) – обязательный элемент ЗИК (все элементы на данном Комплексе и юридически и экономически привязаны к нему, и являются его элементами).

На рисунке 1 представлены основные элементы земельного-имущественного комплекса:



Структура управления - это совокупность служб и отдельных работников управления, определенный порядок их соподчиненности и взаимосвязи она фиксируется в схемах структуры управления, штатном расписании, положениях о структурных подразделениях, должностных инструкциях. В данном СПК сложилась своя структура управления.

**Традиционная структура** представляет собой комбинацию линейной и функциональной структур. **В СПК «Заря» традиционная структура** состоит в том, что он осуществляет свою деятельность на принципах единоначалия, но для обеспечения необходимой компетентности управленческих решений создаются функциональные подразделения (службы, отделы, бригады), которые возглавляют ведущие специалисты, в определенных областях.

**Линейно-функциональная структура** обеспечивает такое разделение управленческого труда, при котором линейные звенья управления призваны командовать, а функциональные - консультировать, помогать в разработке конкретных вопросов и подготовке соответствующих решений, программ, планов.

В составе ЗИК на территории СПК «Заря» Каменского района Пензенской области наряду с землей есть и другие объекты недвижимости – здания, сооружения. В соответствии с законодательством они являются неотделимыми от земельного участка частями. Таким образом, неотделимая часть совместно с земельным участком как объектом недвижимости составляет единое целое, как в физическом, так достаточно часто в социально-экономическом аспектах. Это связано с тем, что земля является пространственно-операционным базисом любой человеческой деятельности и предоставляет место для любого здания, сооружения.

Повышение эффективности использования ЗИК зависит от уровня производительности труда работников

Основными путями повышения производительности труда в СПК «Заря» являются:

- углубление специализации и усиления концентрации сельскохозяйственного производства;
- повышение интенсивности использования основных фондов;
- внедрение новых технологий в растениеводстве и животноводстве;
- улучшение организации труда и повышение его интенсивности;
- повышение квалификации кадров;
- усиление материального стимулирования труда.



Для создания условий эффективного использования и повышения трудового потенциала в СПК «Заря» Каменского района Пензенской области, **предлагаются следующие мероприятия:**

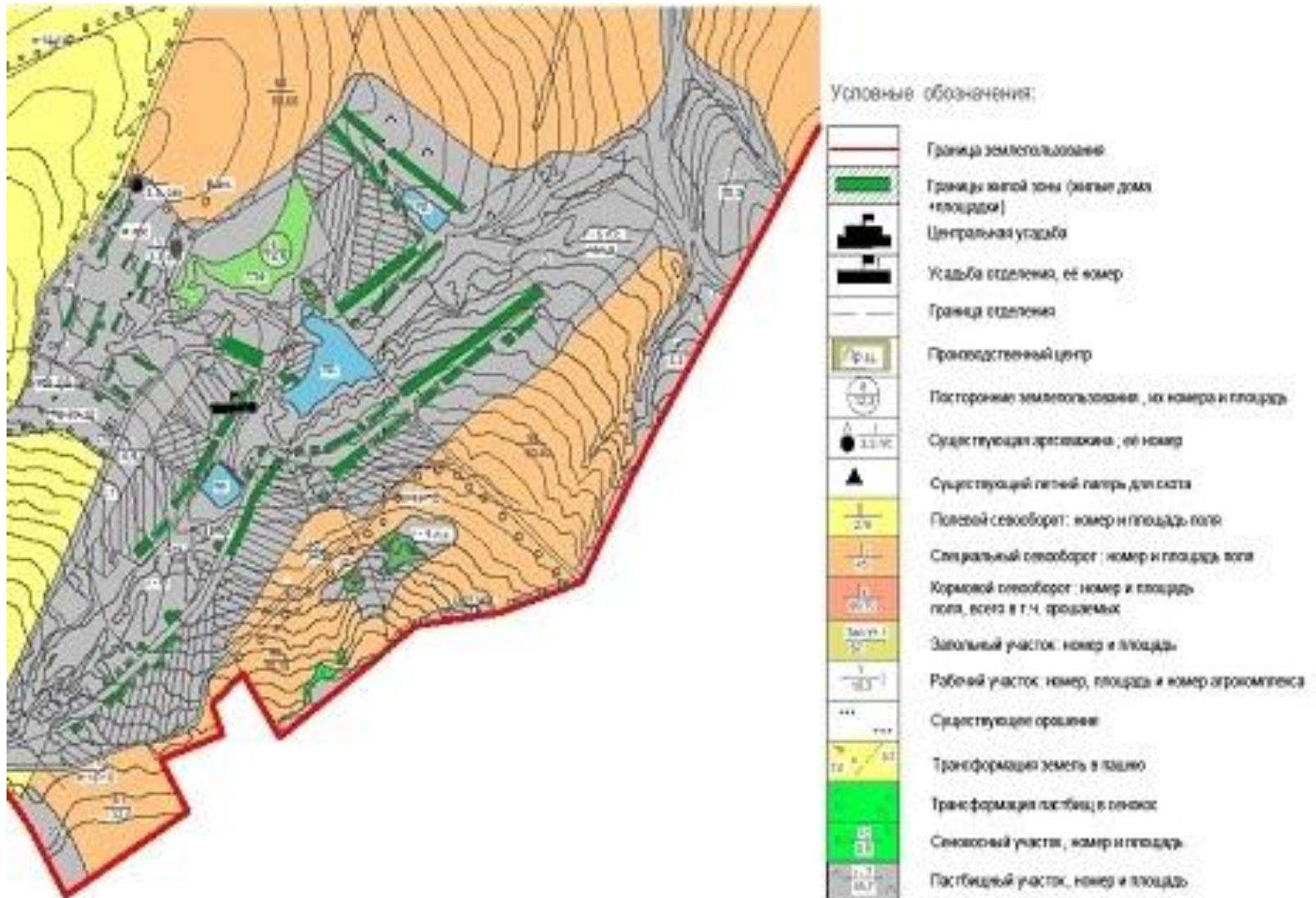
- 1) Продолжать наращивать фондовооруженность труда.
- 2) Повышать интенсивность использования основных средств.
- 3) Повышать квалификацию кадров.
- 4) Укреплять трудовую дисциплину.
- 5) Совершенствовать специализации и усиливать концентрации производства.
- 6) Внедрять трудосберегающие технологии.
- 7) Улучшать организацию труда, повышать его интенсивность.
- 8) Усиливать материальное и моральное стимулирование труда.

На рисунке 2 представлена общая схема управления имуществом комплексом:



Рис. Объектная система управления имуществом комплексом

Рисунок 3 – Обозначения жилой зоны (дома + земельные участки) населённого пункта на карте (пос. Знаменка)



## 1) Повышение фондовооруженности труда

Фондовооруженность труда - отношение среднегодовой стоимости основных производственных фондов сельскохозяйственного назначения в расчете на одного работника. Увеличение фондовооруженности основных средств повышает производительность труда рабочего персонала. Все основные средства делятся на два класса: активные и пассивные (К первой группе относят – станки, оборудование, машины и т.д.; вторую группу составляют – здания, сооружения и т.д.).

Фондовооруженность труда характеризуется стоимостью основных фондов, приходящихся на одного работника. Вычисляется по формуле:

$Фв = C_{ср}/R$ , где  $Фв$  – фондовооруженность труда, руб.;

$C_{ср}$  – среднегодовая стоимость основных фондов, руб.;

$R$  – численность производственного персонала.

За период 2012-2016 год:  $\Phi В = 12859 * 4 * 1000 \text{ руб.} / 42 \text{ чел.} = 1224664 \text{ руб.} / \text{чел.};$

За период 2016-2020 год:  $\Phi В = 6805,50 * 4 * 1000 \text{ руб.} / 41 \text{ чел.} = 663948 \text{ руб.} / \text{чел.};$

За период 2020-2024 гг.:  $\Phi В = 20565 * 4 * 1000 \text{ руб.} / 100 \text{ чел.} = 822600 \text{ руб.} / \text{чел.}$

То есть предполагаемая фондовооруженность труда составит 205 650 руб. за год на одного работника, или 822600 руб./чел. на период в четыре года 2020-2024.

**Учитывается тот факт, что к 2020 году работников стало 100 человек.** Соответственно, мы должны увеличить данный показатель за счёт вложенных инвестиций, которые составляют 50% от общего числа среднегодовой стоимости основных фондов, руб.:

**$\Phi В = ((20565 + 20565 * 0,5) * 1000 \text{ руб.}) / 100 \text{ чел.} = 30847,5 * 4 * 1000 \text{ руб.} / 100 \text{ чел.} = 308 475 \text{ руб.} / \text{чел. на год, или } 1233900 \text{ руб.} / \text{чел.}$**

## **2) Повышение интенсивности использования основных средств**

Основными путями повышения эффективности использования основных производственных фондов являются следующие (приложение 3):

- рост уровня фондообеспеченности предприятий (фондообеспеченность — это отношение среднегодовой стоимости основных производственных фондов сельскохозяйственного назначения к площади сельскохозяйственных угодий);
- совершенствование средств труда, повышение их надежности и долговечности;
- улучшение технического обслуживания машинно-тракторного парка и рост его производительности.

3) Повышение квалификации кадров - привлекательность труда для молодёжи сдерживается инвестиционно-технологическими факторами (приложение 3).

4) Мероприятия по укреплению трудовой дисциплины - это совокупность действий, позволяющих создать на предприятии условия, в которых работники будут трудиться с соблюдением установленных руководством норм и правил (приложение 3)

5) Совершенствовать специализации и усиливать концентрации производства (приложение 4)

## **2. Современные подходы к эффективному использованию ЗИК сельскохозяйственного предприятия**

### **1. Повышение роли правового обеспечения земельно-имущественных отношений при функционировании ЗИК**

Земельное право состоит из общей части, содержащей правовые нормы, регулирующие отношения, возникающие при использовании любых земель, независимо от их целевого назначения и разрешенного использования и относящихся ко всей отрасли в целом, и особенной части. Оно охватывает нормы, которые регулируют конкретную область земельных отношений, которые в совокупности образуют институты, определяющие правовой режим отдельных категорий земель, выделяемых по основному целевому назначению и разрешенному использованию.

Правовое регулирование земельно-имущественных отношений традиционно рассматривается в рамках земельного права, определение сущности предмета которого обусловлено характером объектов и возникающими правовыми отношениями, регулируемымыми в рамках данного права.



Правовое регулирование земельно-имущественных отношений включает принципы земельного законодательства как общеправовую основу регулирования земельно-имущественных отношений. Также включает систему нормативно-правовых актов в данной сфере, теоретические положения о предмете, методах правового регулирования, понятиях земельных правоотношений, землеустройства и кадастра, формах собственности и ограниченных правах, органах управления и их полномочиях. Кроме того, имеет сведения об учете земельных ресурсов и ведении кадастровой и землеустроительной деятельности в РФ, о правовом режиме земель в земельном фонде РФ.

Анализ земельно-правовых норм просто необходим. Он позволяет определить предмет земельного права как совокупность имущественных и неимущественных общественных отношений, возникающих в области государственного управления, использования и охраны земель, урегулированные нормами земельного права.

## 2. Повышение уровня информационного обеспечения функционирования ЗИК

Регулирование в сфере земельно–имущественных отношений неразрывно связано со сбором и накоплением информации об объекте управления и протекающих в нем процессах. Для современных условий уровень информационного обеспечения управления, учета и описания объектов ЗИК явно недостаточен. Разобщенность сведений, хранение данных в аналоговом формате, отсутствие электронного обмена информацией препятствуют принятию эффективных, обоснованных управленческих решений.

3. По современным подходам использования земельно-имущественных комплексов СПК можно сделать соответствующие выводы:

1) Эффективность использования сельскохозяйственных угодий оказывает решающее воздействие на финансовое состояние сельскохозяйственных организаций области, пропорциями между факторами производства и отдачу ресурсов. Предприятия с низким уровнем эффективности землепользования составляет приносят меньше прибыли, в то время как с высоким больше.

2) Установлено влияние стоимости имущественного комплекса на результаты производственно-финансовой деятельности. Наибольшее влияние стоимость оказывает на выход товарной продукции и прибыль.

3) Очень важно соблюдение прав собственности по пользованию, владению и распоряжению по соответствию принципу наилучшего и наиболее эффективного использования как определение эффективности функционирования собственности в процессах воспроизводства, т.е. соотношении затратного и ресурсного показателей функционирования собственности с конечным результатом и выявлении резервов.

### **3. Организационно-экономический механизм эффективного использования ЗИК**

Для характеристики организационно-экономического механизма выполнены соответствующие расчёты. Результаты основных технико-экономических показателей СПК «Заря» представлены в таблице 1.

По данным таблицы 11 видно, что основные технико-экономические показатели деятельности ЗИК на территории СПК «Заря» Каменского района Пензенской области меняются в зависимости от расчётного периода. После кризиса 2015 года снизились многие показатели СПК, однако к 2020 году за счёт предложенных нами мероприятий и вложенных инвестиций эти показатели восстанавливаются.

Таблица 11. Основные технико-экономические показатели деятельности ЗИК на территории СПК «Заря» Каменского района Пензенской области

Показатели	2012	2016	2020
1. Выручка, тыс. руб.	76559	70394	90807
2. Себестоимость, руб.	50191	47620	59034
3. Валовая (ВП), тыс.	26368	22774	31773
4. Уровень ВП к выручке от реализации, %	34,44	32,35	34,99
5. Среднегодовая численность работников предприятий, чел.	42 (+ 15 чел. сезонные работники)	41	38 (из общих 100 чел.)
6. Производительность тыс. руб.	1822,83	1716,93	2389,66
7. Фонд заработной платы тыс. руб.	8265,6	8905,2	7159,2
8. Среднемесячная зарплата 1 тыс. руб.	16,4	18,1	15,7
9. Среднегодовая стоимость, тыс. руб.	13859	6805,50	20565
10. Издержки, тыс. руб.	18031	12134	17198
11. Прибыль, тыс. руб.	8337	10640	14575
12. Рентабельность продаж,	10,89	15,11	16,05

## Программа по благоустройству

Данная программа разработана на 4 года (2020-2024 гг.).

Цель данной программы: создать комфортную среду, что предполагает и чистоту улиц, и создание объектов инфраструктуры (спортивных, досуговых). Благоустройство предполагает работы с различными объектами, включая:

- площадки (детские, [спортивные](#), для отдыха и досуга);
- парки, скверы и другие зеленые зоны;
- площади, набережные, аллеи.

Данная программа включает в себя следующие мероприятия:

- организация озеленения территории поселения;
- организация благоустройства территории поселения;
- ремонт тротуаров (асфальтирование);
- охрана лесов, расположенных на территории хозяйства;
- организация точек сбора и вывоза бытовых отходов и мусора.

## **Эффективность использования ЗИК СПК «Заря»**

Экономическая эффективность и рациональные пределы сельскохозяйственного производства находятся в тесной зависимости от территориальных условий сельскохозяйственного предприятия: размера и размещения угодий, качественного их состояния, конфигурации земельных массивов, пространственного размещения населенных пунктов и размещения производственных центров и т. д.

Выявленные основные меры повышения эффективности использования социально-экономического потенциала в пределах земельно-имущественного комплекса дополнены такими, как увеличение фондовооруженности труда, повышение интенсивности использования основных средств, повышение квалификации кадров, укрепление трудовой дисциплины на сельскохозяйственных предприятиях, совершенствование специализации и усиление концентрации производства, а также внедрение трудосберегающих обновленных технологии. Сюда же входит улучшение организацию труда и повышение его интенсивности. Не менее важно усиливать материальное и моральное стимулирование труда на сельскохозяйственном производстве.

При выполнении данной работы, нами были рассмотрены и предложены решения следующих задач:

- определена эффективность использования земельно-имущественных комплексов сельскохозяйственного предприятия СПК «Заря» Каменского района Пензенской области;
- рассмотрен организационно-экономический механизм эффективного управления Комплексов;
- предложено организационно-управленческое, финансово-экономическое, информационное, правовое, кадровое, маркетинговое или иное обоснование для решения поставленных задач.



По основным технико-экономическим показателям выявлено, что необходимо увеличить фондовооруженность труда в связи с увеличением штата с 41 до 100 человек. Большинство этих сотрудников местные жители села Залесное и посёлка Знаменка. Для этого должны увеличить данный показатель за счёт вложенных инвестиций, которые составляют 50% от общего числа среднегодовой стоимости основных фондов.

Также разработана программа по благоустройству на 4 года (2020-2024 гг.) для комфорта местных жителей.

Проанализировав вышеперечисленные мероприятия в рамках земельно-имущественного комплекса СПК «Заря» Каменского района Пензенской области, можно сделать соответствующий вывод: деятельность сельскохозяйственного предприятия на момент 2020 года эффективна, при условии инвестирования и выполнения всех мероприятий по её улучшению.

## **Список опубликованных статей:**

1. А.А. Дыкина, Т.И. Хаметов «Развитие земельно-имущественного комплекса на уровне муниципального образования» (опубликована 09.12.2019г.) 15-я МНПК Международная научно-практическая конференция «Управление земельно-имущественными отношениями» сб. научн. трудов под ред. Тараканова и др. Пенза пгуас 2019 г-151 страница.

2. А.А. Дыкина, Т.И. Хаметов «Особенности формирования земельно-имущественного комплекса и входящей в него недвижимости, проблемы в области формирования». 7-я МНПК Международная научно-практическая конференция «Управление земельно-имущественными отношениями» «Актуальные проблемы зва и кадастров на современном этапе» сб. статей 06.03.2020, под редакцией Хаметова, Чурсина и др., Пенза, ПГУАС, 2020.

## Список приложений

Приложение 1. Общие сведения о земельно-имущественном комплексе (ЗИК) на территории СПК «Заря» Каменского района Пензенской области

Приложение 2. Программа по благоустройству и озеленению ЗИК территории СПК «Заря» Каменского района Пензенской области

Приложение 3. Мероприятия по укреплению трудовой дисциплины ЗИК территории СПК «Заря» Каменского района Пензенской области

Приложение 4. Совершенствование специализации и усиление концентрации производства ЗИК территории СПК «Заря» Каменского района Пензенской области

**Спасибо за внимание!!!**