УДК 332.132

DOI: 10.18384/2310-6646-2020-2-45-51

О ПОДГОТОВКЕ И ОБОСНОВАНИИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ НА ОСНОВЕ МАТЕРИАЛОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Иванова Н. А.*Государственный университет по землеустройству**105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, Российская Федерация*

Аннотация.

Цель. Цель данной работы – подготовить предложения по управлению земельно-имущественным комплексом в муниципальном образовании с учётом материалов территориального планирования.

Процедура и методы исследования. В статье рассмотрены территориальные условия конкретного муниципального образования Московской области. В исследовании использовались методы: расчётно-конструктивный, обобщения, интерпретации и анализа результатов.

Результаты проведённого исследования. В ходе работы была выявлена целесообразность взаимного использования разработок и материалов в сфере территориального планирования и управления земельно-имущественным комплексом на региональном и муниципальном уровнях.

Теоретическая и практическая значимость. Результаты исследования вносят вклад в теорию управления народным хозяйством и экономическими системами.

Ключевые слова: муниципальное образование, городское поселение, территориальное планирование, земельно-имущественный комплекс, собственность, инвентаризация земель

ON PREPARATION AND JUSTIFICATION OF PROPOSALS FOR LAND AND PROPERTY COMPLEX MANAGEMENT IN THE MUNICIPALITY BASED ON REGIONAL PLANNING DATA

N. Ivanova*State University of Land Use Planning**1, Kazakov st., Moscow, 105064, Russian Federation*

Abstract.

Purpose. The purpose of this paper is to prepare proposals for the management of the municipal land and property complex, taking into account the materials of territorial planning.

Methodology and Approach. The article considers the territorial conditions of a specific municipality of the Moscow region. The methodology of the study includes calculation and design method, methods of generalization, interpretation and analysis of the results.

Results. The work argues the expediency of mutual use of developments and materials in the sphere of territorial planning and management of the land and property complex at the regional and municipal levels.

Theoretical and Practical implications. The results of the study contribute to the theory of the management of the national economy and economic systems.

Keywords: municipal entity, urban settlement, territorial planning, land and property complex, property, land inventory

Введение

Объекты муниципальной собственности относятся к основным ресурсам, обеспечивающим стабильное развитие экономики муниципального образования. К базовым элементам в составе муниципальной собственности на местном уровне относятся объекты недвижимого имущества, которые составляют основу земельно-имущественного комплекса.

В данных условиях актуальность приобретают методические предложения по обоснованию использования экономических и организационно-территориальных механизмов в сфере управления земельно-имущественным комплексом на муниципальном уровне, а также подготовка практических решений по созданию условий для стабильного его функционирования.

Одним из системных элементов при осуществлении управленческой деятельности в сфере регионального и муниципального землепользования является современная цифровая картографическая основа. В связи с этим осо-

бое внимание необходимо уделить детализации документов территориального планирования, в которых предусмотрена подготовка материалов по обоснованию предложений в сфере территориального развития и серии тематических карт (схем) [3, с. 74; 8, с. 36].

Основное содержание

В соответствии с положениями Земельного и Градостроительного кодексов РФ, Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления», других нормативных правовых актов муниципальные образования имеют значительные полномочия в сфере управления земельно-имущественным комплексом, в рамках которых тесно взаимосвязаны действия по управлению муниципальной земельной собственностью, осуществление мероприятий по территориальному планированию, по муниципальному земельному контролю, реализации целевых программ в сфере использования и охраны земель, земельному налогообложению и др. (рис. 1).

Рис. 1. Полномочия муниципальных образований в сфере управления земельно-имущественным комплексом

Figure. 1. Powers of municipalities in the field of land and property complex management

В связи с этим наиболее актуальным в муниципалитете становится осуществление комплекса мероприятий по со-

вершенствованию управления объектами недвижимости местного значения, включающих работы по подготовке и

оформлению правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, инвентаризации, кадастровые работы, связанные с оценкой, учётом, межеванием объектов недвижимости [6, с. 105; 7, с. 29].

Основным препятствиям при реализации задач по развитию эффективно-сти и оптимизации управления недвижимостью на муниципальном уровне научное и экспертное сообщество относит: наличие фрагментарных сведений о количественном и качественном составе земель и объектов недвижимости на территории муниципалитета; отсутствие актуализированных съёмок местности, утверждённых документов территориального планирования для подготовки проектной документации по использованию земельных участков в соответствии с разрешённым использованием [2, с. 36; 4, с. 117].

С учётом сложившихся социально-экономических, природно-экологических условий, существующего территориального размещения производства на примере муниципального образования - Городского поселения Белоозёрский Московской области¹ – представлены предложения по подготовке управленческих действий и решений в сфере земельно-имущественных отношений. Учены также материалы генерального плана, региональных и муниципальных программ по развитию землепользования, функционального зонирования, действующих ограничений у наиболее землеёмких промышленных предприятий как режимобразующих объектов, состав и структура земельных ресурсов в границах муниципального образования, иные сведения земельно-имущественной сферы [1, с. 30; 5, с. 35].

В целях рациональной организации территории муниципального образования на перспективу, ориентира развития

промышленных, сельскохозяйственных организаций, коммунально-складских предприятий с относительно низким классом санитарной вредности, минимизации их влияния на жилые, водоохранные, лесные зоны, основные производственные объекты были изучены с т. зр. возможности сохранения на расчётный срок в действующих границах, перепрофилирования, выноса за границы населённых пунктов (табл. 1). При этом учитываются инженерно-геологические условия в зоне размещения предприятий, соответствие месторасположения земельных участков целям строительства и ведения производственной деятельности.

В результате из 31 исследуемого объекта целесообразно сохранить на расчётный срок 20; для 7 объектов требуется сокращение санитарно-защитной зоны или перепрофилирование с понижением класса вредности, для 4 объектов в сфере АПК, управления ТБО, машиностроения, химической промышленности требуется вынос за границы населённых пунктов или перепрофилирование в объекты общественного назначения.

Сформулированные предложения территориального развития муниципального образования представлены в балансе земель в разрезе функциональных зон на перспективу (табл. 2). Результаты расчётов свидетельствуют, что реализация планов по инфраструктурному развитию поселения, укреплению природно-экологического каркаса возможна за счёт освоения земельных участков в границах населённых пунктов, занятых пустырями, неиспользуемых сельскохозяйственных земель, а также уплотнения застройки.

Намеченные организационно-территориальные мероприятия по развитию инфраструктуры, производства и урбанизации предусматривают решение задач в области управления земельно-имущественными отношениями. К наиболее актуальным из них отнесены

¹ Официальный сайт городского поселения Белоозёрский Воскресенского муниципального района Московской области. URL: <http://www.beloozerskiy.ru> (дата обращения: 30.03.2020).

Таблица 1 / Table 1

Дифференциация объектов промышленности по использованию на перспективу
Differentiation of Industrial Facilities by Prospective Use

№	Наименование группы предприятий	Количество предприятий, ед.	Сохраняется на расчетный срок	Требуется сокращение санитарно-защитной зоны или перепрофилирование с понижением класса вредности	Требуется вынос или перепрофилирование в объекты общественного назначения
1	Федеральные государственные предприятия, в т. ч. НИИ, НПО, испытательные полигоны, конструкторские бюро и т. д.	5	5	–	–
2	Федеральные и региональные государственные предприятия в сфере автодорожного хозяйства, пищевой промышленности, тяжелого машиностроения и т. д.	7	3	4	–
3	МУП, ООО, иные коммерческие организации в сфере бытового обслуживания, легкой промышленности	15	12	3	–
4	МУП, ООО, иные коммерческие организации в сфере АПК, управления ТБО, машиностроения, химической промышленности	4	–	–	4
	Итого	31	20	7	4

Источник: составлено автором.

обновление и уточнение реестра налогоплательщиков и арендаторов с полной информацией, взыскание задолженности по земельным платежам, вовлечение земель в хозяйственный оборот, обеспечение целевого использования земель, находящихся в частной собственности и т. д.

Состав муниципального имущества на уровне городских и сельских поселений Московской области сформировался на основе принятых в 2006–2009 гг. законов субъекта РФ о разграничении имущества между соответствующим муниципальным районом и вновь образованными муниципальными образованиями в его составе. На основе федерального законодательства в области разграничения

земель в муниципальную собственность также осуществлялась передача имущества из федеральной, государственной и иных форм собственности. Значительная доля имущества оформлена в муниципальную собственность по итогам заключения сделок и нового строительства.

На территории городского поселения Белоозёрский наиболее активным образом процессы формирования муниципального имущества в соответствии с положениями вышеуказанных нормативных актов осуществлялись в 2007–2013 гг. В этот период в муниципальную собственность городского поселения было передано свыше 300 объектов капитального строительства, включая ад-

Таблица 2 / Table 2

Баланс территории городского поселения Белоозёрский на перспективу
The Prospective Balance of the Territory of the Urban Settlement Belozersky

№ п/п	Функциональные зоны	Площадь на 01.01.2018 г.		Прогнозная площадь на 2025 г.	
		га	%	га	%
1	Жилые зоны	2574,6	14,9	2688,4	15,5
2	Общественно-деловые зоны	238,6	1,4	251,9	1,5
3	Производственная зона, зона инженерных сооружений и транспортной инфраструктуры	601,4	3,5	636,3	3,7
4	Рекреационные и природные территории	10735,3	62,1	10759,7	62,2
5	Земли сельскохозяйственного использования	2170,4	12,6	2117,5	12,2
6	Водные объекты	285,3	1,6	285,3	1,6
7	Земли специального назначения	360,8	2,1	360,8	2,1
8	Прочие земли	325,6	1,9	192,1	1,1
	Общая площадь	17292,0	100	17292	100,0

Источник: составлено автором.

министративные здания, водозаборные узлы, тепловые пункты, гаражи и т. д.

В последующие годы муниципальная собственность в сфере недвижимости формировалась посредством образования новых объектов инженерной, социально-бытовой инфраструктуры, сделок купли-продажи, дарения, передачи из состава собственности муниципального района, региональной собственности и собственности РФ. Как правило, основанием для проведения таких мероприятий становилось создание или развитие муниципальных унитарных предприятий.

Оформление данных объектов в связи с увеличением стоимости кадастровых работ, неполным объёмом материалов правоустанавливающего характера, нерешёнными вопросами по согласованию со смежными землепользователями осуществляется относительно низкими темпами. Так, по более чем половине из выявленных объектов продолжают работы по инвентаризации, межеванию и согласованию границ земельных участков. К ним относятся: здания трансформаторных подстанций, складов, насосные станции, автопавильоны, объекты торговли, производственные

здания, здания спортивного корпуса, социально-культурного назначения.

Путём использования вышеуказанных инструментов управления недвижимостью возможны передача и регистрация под право муниципальной собственности городского поселения Белоозёрский более 30 объектов земельно-имущественного комплекса общей площадью более 21 000 м². Расходы по данному объёму мероприятий, включающие работы по оценке недвижимости, инвентаризации, межеванию и т. п., компенсируются за счёт активизации одного из важнейших источников наполнения бюджета муниципального образования – приватизации и аренды муниципального имущества.

Заключение

Учитывая представленные выводы и расчёты, следует отметить, что использование достоверных и актуальных материалов территориального планирования регионального и муниципального уровней при осуществлении решений по управлению недвижимостью создаёт условия для привлечения дополнительных инвестиций в экономику

муниципального образования, в целом повышает эффективность использования муниципального имущества, а также даёт возможность позиционировать объекты земельно-имущественного комплекса базовым ресурсом функци-

онирования муниципального образования.

Статья поступила в редакцию 19.02.2020.

ЛИТЕРАТУРА

1. Алтынбаев А. Р. Факторы пространственного размещения субъектов предпринимательства // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Экономика. 2018. № 3. С. 29–36.
2. Иванов И. Н. Типология жилых и общественных зданий для сельской местности: учебник. М., 2009. 213 с.
3. Иванов Н. И., Фомкин И. В., Соловьев А. И. Прогнозирование, планирование и организация территории административно-территориальных образований: учеб. пособие. М., 2013. 160 с.
4. Коростелев С. П., Маргалитадзе О. Н., Чемодин Ю. А., Горбунов В. С. К вопросу об эффективном управлении территориальным развитием Российской Федерации для устойчивого роста экономики // Московский экономический журнал. 2019. № 3. С. 108–124.
5. Ломакин Г. В. Подходы к определению критериев и показателей оценки эффективности управления земельными ресурсами сельских поселений // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2013. № 12. С. 33–36.
6. Методологические основы развития рынка недвижимости / В. Н. Хлыстун, А. А. Мурашева, П. В. Ключин, В. М. Столяров и др. М., 2017. 368 с.
7. Основные принципы публично-частного партнерства в Российской Федерации: учеб. пособие / В. Н. Хлыстун, Ю. А. Цыпкин, А. А. Мурашева, Н. И. Иванов, В. М. Столяров и др. М., 2018. 124 с.
8. Рассказова А. А. Особенности методов планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 6. С. 35–41.

REFERENCES

1. Altynbaev A. R. [Factors of spatial distribution of businesses]. In: *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo oblastnogo universiteta. Seriya: Ekonomika* [Bulletin of Moscow Region State University. Series: Economics], 2018, no. 3, pp. 29–36.
2. Ivanov I. N. *Tipologiya zhilykh i obshchestvennykh zdaniy dlya sel'skoi mestnosti* [Typology of residential and public buildings for rural areas]. Moscow, 2009. 213 p.
3. Ivanov N. I., Fomkin I. V., Solov'ev A. I. *Prognozirovanie, planirovanie i organizatsiya territorii administrativno-territorialnykh obrazovaniy* [Forecasting, planning and organization of the territory of the administrative-territorial formations]. Moscow, 2013. 160 p.
4. Korostelev S. P., Margalitadze O. N., Chemodin Yu. A., Gorbunov V. S. [To the issue of effective management of territorial development of the Russian Federation for sustainable economic growth]. In: *Moskovskii ekonomicheskii zhurnal* [Moscow Economic Journal], 2019, no. 3, pp. 108–124.
5. Lomakin G. V. [Approaches to the definition of criteria and indicators for evaluating the effectiveness of land administration of rural settlements]. In: *Ekonomika selskokhozyaistvennykh i pererabatyvayushchikh predpriyatii* [Economy of Agricultural and Processing Enterprises], 2013, no. 12, pp. 33–36.

6. Khlystun V. N., Murasheva A. A., Klyushin P. V., Stolyarov V. M. et al. *Metodologicheskie osnovy razvitiya rynka nedvizhimosti* [Methodological Foundations of Real Estate Development]. Moscow, 2017. 368 p.
7. Khlystun V. N., Tsyarkin Yu. A., Murasheva A. A., Ivanov N. I., Stolyarov V. M. et al. *Osnovnye printsipy publichno-chastnogo partnerstva v Rossiiskoi Federatsii* [The Basic Principles of Public-Private Partnerships in the Russian Federation]. Moscow, 2018. 124 p.
8. Rasskazova A. A. [Specific methods of planning the use of land resources and real estate objects]. In: *Zemleustroistvo, kadastr i monitoring zemel* [Land Management, Cadastre and Land Monitoring], 2018, no. 6, pp. 35–41.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Иванова Наталья Андреевна – кандидат экономических наук, доцент Государственного университета по землеустройству;
e-mail: ivanovaguz@yandex.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Natalia A. Ivanova – PhD in Economic sciences, associate professor, State University of Land Use Planning;
e-mail: ivanovaguz@yandex.ru

ПРАВИЛЬНАЯ ССЫЛКА НА СТАТЬЮ

Иванова Н. А. О подготовке и обосновании предложений по управлению земельно-имущественным комплексом в муниципальном образовании на основе материалов территориального планирования // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Экономика. 2020. № 2. С. 45–51.
DOI: 10.18384/2310-6646-2020-2-45-51

FOR CITATION

Ivanova N. A. On Preparation and Justification of Proposals for Land and Property Complex Management in the Municipality Based on Regional Planning Data. In: *Bulletin of Moscow Region State University. Series: Economics*, 2020, no. 2, pp. 45–51.
DOI: 10.18384/2310-6646-2020-2-45-51