

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ НАУК О ЗЕМЛЕ

КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС ГОРОДСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ «ПОСЕЛОК ТОМАРОВКА»: СОВРЕМЕННОЕ
СОСТОЯНИЕ И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройства и кадастры
заочной формы обучения, группы 08001658
Морякиной Маргариты Павловны

Научный руководитель
к.г.н., доцент
Соловьев А.Б.

Рецензент
глава Администрации
городского поселения
«Поселок Томаровка»
Сабаева Л.М.

БЕЛГОРОД 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ГО- РОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	10
1.1. Понятие, структура и особенности функционирования зе- мельно-имущественного комплекса городских поселе- ний.....	10
1.2. Экономические и правовые аспекты развития земельно- имущественных отношений в городских поселениях.....	15
1.3. Организационно-экономический механизм управления зе- мельно-имущественным комплексом городских поселе- ний.....	17
ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТОМАРОВСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	21
2.1. Общие сведения о поселении.....	21
2.2. Факторы развития Томаровского городского поселения.....	26
2.3. Специфика современного функционального зонирования территории поселения.....	32
ГЛАВА 3. СПЕЦИФИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ГО- РОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	45
3.1. Анализ использования земельного и жилищного фонда го- родского поселения.....	45
3.2. Кадастровая оценка земель населенных пунктов Томаров- ского городского поселения.....	51
3.3. Экономические аспекты современного использования зе- мельно-имущественного комплекса поселения.....	53
ГЛАВА 4. ОПТИМИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО- ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ ПОСЕЛЕНИЯ.....	60
4.1. Выявление недостатков используемых механизмов управ- ления.....	60
4.2. Совершенствование системы управления земельно- имущественным комплексом Томаровского поселения.....	63
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	69
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	78

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004 г. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.
5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 5 августа 2001 г. № 117-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.
6. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
7. Российская Федерация. Законы. О разграничении государственной собственности на землю: Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
8. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
9. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ О государственной кадастровой оценке.

Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.

10. Белгородская область. Законы. Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района: Закон Белгородской области от 20.12.2004 № 159 // Белгородские известия. – 2004. – № 218-220.

11. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области: Постановление правительства Белгородской области от 27.04.2007 № 101 – пп. Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

12. Белгородская область. Постановления. Об утверждении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области: Постановление правительства Белгородской области от 12.11.2012 № 448-пп. Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

13. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Белгородской области: Постановление правительства Белгородской области от 21 ноября 2016 года № 418-пп. Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

14. Белгородская область. Постановления. Об утверждении перечня населенных пунктов Белгородской области, численность населения в которых составляет не более 200 человек, земельные участки на территории которых предоставляются гражданам в собственность бесплатно области от 25 июня 2018 года № 231-пп. Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

15. Белгородская область. Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области. Распоряжения. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области от 19 ноября 2018 года № 476-р. Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

16. Решение поселкового собрания городского поселения «Поселок Томаровка» муниципального района «Яковлевский район». Об утверждении

местных нормативов градостроительного проектирования городского поселения «Поселок Томаровка» от 30.10.2017 г. № 233. Режим доступа: <http://admtomarovka.ru/>.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Выбранная тема исследования весьма актуальна, так как вопросы взаимосвязи использования земельно-имущественного потенциала городских поселений и развития экономики, приоритеты и механизмы структуризации муниципальной экономики в контексте совершенствования городского землепользования, в значительной мере остаются малоизученными, особенно на уровне конкретных городских поселений. Эти обстоятельства инициируют данное исследование, определяют его актуальность.

Ключевым направлением государственной социально-экономической политики в условиях рыночной трансформации России является реформирование земельно-имущественных отношений.

Развитие земельно-имущественных отношений и формирование земельно-имущественного комплекса городских поселений Воронежской области – это сложная многоаспектная проблема, которая включает в себя большой круг вопросов: формы собственности и хозяйствования, функционирование рынка земли и недвижимости, земельный налог и налог на имущество, землепользование, структура и органы управления земельно-имущественным комплексом и т.д.

Важным инструментом эффективного управления земельно-имущественным комплексом является система платы за объекты недвижимости, одними из основных элементов которых является налог на земельные участки и иную недвижимость.

Вопросами использования и управления земельно-имущественного комплекса городских поселений существенный вклад внесли ученые: А.А. Варламов [5, 6], В.В. Засядь-Волк [11], Н.В. Комов, П.В. Кухтин [25], А. Левин [26, 27], Т.В. Панасенкова [31], С.И. Сай [37], Т.И. Хаметов [44] и многие другие ученые [12, 15, 17].

Однако до настоящего времени не достигнута цель по вовлечению земли и расположенных на ней объектов недвижимости в экономический обо-

рот, земельные ресурсы регионов не превратились в высокодоходный производственный ресурс, определяющий экономический потенциал территории, земельно-имущественный комплекс не стал целостным объектом управления.

Позитивная динамика земельно-имущественного комплекса поселений, его эффективное структурирование в контексте рыночного реформирования, глобализации и регионализации, во многом сопряжено с рациональным использованием имеющегося ресурсного потенциала и, в первую очередь, с решением проблем городского землепользования. Это объясняется той особой ролью, которую недвижимость играет в хозяйственной жизни людей и деятельности всех хозяйствующих субъектов, являясь базисом всеобщего развития.

В настоящее время одним из немногих источников дополнительных финансовых ресурсов может стать имущественный комплекс муниципальных образований. Правильно распорядиться этим имуществом – одна из важнейших задач местных администраций. В связи с этим возрастает значимость разработки теоретических и методических рекомендаций, направленных на повышение эффективности использования имущественного комплекса муниципальных образований.

Вопросы взаимосвязи использования земельно-ресурсного потенциала и развития экономики, приоритеты и механизмы структуризации муниципальной экономики в контексте совершенствования землепользования городских поселений, в значительной мере остаются малоизученными, особенно на уровне конкретного муниципального образования района. Эти обстоятельства инициируют данное исследование, определяют его актуальность.

Целью данной выпускной квалификационной работы является исследование механизмов функционирования и повышения эффективности управления земельно-имущественным комплексом городского поселения «Поселок Томаровка».

Такая постановка цели обуславливает необходимость решения следующих **задач:**

1. Изучить теоретические аспекты структуры, формирования и управления земельно-имущественного комплекса муниципального образования.
2. Проанализировать правовую основу функционирования и управления земельно-имущественных комплексов городских поселений Белгородской области.
3. Определить факторы развития, функционально-планировочную структуру и специфику современного использования земельно-имущественного комплекса городского поселения.
4. Выявить спектр проблем и обосновать систему мер по повышению эффективности использования и управления земельно-имущественным комплексом поселения.

Объектом исследования является земельно-имущественный комплекс Томаровского городского поселения, выступающий основой социально-экономического развития муниципального образования.

Предметом исследования выступают современные формы использования и оценка эффективности управления, функционирования и развития объектов земельного-имущественного комплекса городского поселения.

Материалами исследования являются: данные Белгородста, Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области, Яковлевского окружного комитета государственной статистики, материалы, Росреестра, законодательные и нормативные акты Российской Федерации, Администрации Белгородской области и Яковлевского городского округа, а также Администрации Томаровского городского поселения, данные и сведения, опубликованные в научной литературе и периодической печати.

Значительная часть материалов выпускной квалификационной работы непосредственно собиралась и обрабатывалась автором в процессе прохождения производственных и преддипломной практик в Администрации Томаровского городского поселения, Яковлевского городского округа Белгородской области. Личный вклад автора заключается в сборе материалов и исслед-

довании современной специфики земельно-имущественного комплекса поселения, его территориальной специфики.

Методы исследования: статистический; метод аналогий, сравнительного и экспертного, анализа, экстраполяции тенденций, картографический и другие.

Научная новизна. Впервые определены проблемы современного состояния и практического использования земельно-имущественного комплекса городского поселения «Поселок Томаровка». Обоснована система мер по повышению эффективности использования и управления земельно-имущественным комплексом поселения.

Практическая значимость состоит в возможности применения администрацией Томаровского поселения полученных результатов экономической оценки земельно-имущественного комплекса поселения при разработке стратегии развития поселения до 2025 года.

Структура выпускной квалификационной работы: Работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, заключения, 4-х основных глав, списка использованных источников и приложений.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1.1. Понятие, структура и особенности функционирования земельно-имущественного комплекса городских поселений

Главным фактором устойчивого социально-экономического развития территории является земельно-имущественный комплекс (ЗИК) муниципального образования, как основа экономического состава местного самоуправления [НПБ 8].

В последние годы качественно изменились имущественные отношения в современной рыночной системе хозяйствования, что определило необходимость рассматривать происходящие процессы функционирования имущества с точки зрения эффективной эксплуатации и управления.

В научной литературе понятие «земельно-имущественного комплекса» определяется как совокупность трех составляющих, объединяющая понятие «земля» как пространственно-социально-экономическое понятие и понятие «имущество», раскрывающее социально-экономические характеристики объема имущественных прав и обязанностей различных субъектов права по отношению к законодательно закреплённому недвижимому имуществу. Третья составляющая термина «земельно-имущественный комплекс» раскрывает совокупность земельных ресурсов во всем многообразии форм собственности и управления с учетом уникальности земли как природного ресурса и главного фактора организации производства.

Следуя из того, что земля является базисной составляющей любой недвижимости, важно иметь ввиду законодательно установленное определение недвижимого имущества, недвижимости, которое существенно расширяет его распространенное, энциклопедическое толкование. В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты,

перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [НПБ 2].

Так же под имущественным комплексом понимается объект недвижимого имущества, включающий в свой состав другие объекты недвижимости и выступающий с точки зрения права как единый объект. Имущество, принадлежащее конкретному юридическому лицу и предназначенное для ведения хозяйственной деятельности. В него могут включаться, с одной стороны, такие крупные элементы инфраструктуры национальной экономики, как отраслевые имущественные или территориальные имущественные комплексы, а с другой стороны – массивы имущества, произвольно выделенные по частным признакам (Гражданский Кодекс РФ, ст. 132 ГК РФ) [НПБ 2].

Земельно-имущественный комплекс следует рассматривать как совокупность всех земельных ресурсов и динамичном многообразии различных форм собственности и типов землепользования, административных и хозяйственных структур, юридических и физических лиц, связанных правоотношениями по поводу распределения и использования земли [20].

Поэтому в системе земельно-имущественных отношений формирование объектов недвижимости, как базового понятия, может быть осуществлено на основе четких и логически обоснованных понятий некоторого целостного объекта учета, регистрации прав и единого налогообложения, обладающего размерными и экономическими параметрами, позволяющими индивидуализировать такой объект в системе имущественных отношений [21].

Таким объектом может быть ЗИК, как целостная совокупность разнородных объектов, прочно связанных с землей, образованная на основе прав владения, распоряжения и пользования такими вещами для организации определенного вида хозяйственной деятельности или получения материальных благ.

В нормативно-правовой базе России не приводится определения ЗИК, а в современной научной литературе не высказано единого мнения в определении его понятия.

Так, С.И. Сай в своих публикациях отмечает, что, будучи объектом всеобщих интересов и «сквозным» фактором процесса воспроизводства, земельно-имущественный комплекс становится центральным базовым элементом общественных отношений [37]. Земельные отношения перемещаются в структуре общественных отношений в ее основание, становятся регулятором совокупности общественных связей и зависимостей, включая не только экономическую, но и социально-демографическую, политическую, экономическую и другие сферы общественного воспроизводства. Тем самым, он рассматривает земельно-имущественный комплекс как совокупность объектов недвижимости, объединенных одной территорией, соотнося тем самым понятие земельно-имущественного комплекса как более широкое с более узким понятием объекта недвижимости.

Так, В.П. Кухтин отмечает, что в ЗИК объединяются две составляющие [23]:

- 1) земля как пространственно-социально-экономическое понятие существования нации и государства;
- 2) имущество, как социально-политическое понятие, определяющее объем имущественных прав и обязанностей различных субъектов права по отношению к законодательно зафиксированному недвижимому имуществу.

В.Р. Беленький понимает под ЗИК «земельный участок, без каких либо строений, либо участок с тесно связанной с ним прочей недвижимостью разного состава, типа, степени завершеного строительства и т. д.».

В.И. Кравцов критикует такое определение, и замечает, что «в таком понимании не только не делается различий между земельно-имущественным комплексом и объектом недвижимости, но последний понимается усеченно лишь как предмет материального мира» [20, с.135].

При социально-правовом подходе земельно-имущественный комплекс рассматривается как совокупность понятия «земля» как необходимого условия существования нации и государства и понятия «имущество» как объекта имущественных прав и обязанностей различных субъектов прав по отношению к законодательно зафиксированному объекту недвижимости.

Земельно-имущественный комплекс – это такая совокупность, которая создана искусственно в определенных пространственно-временных условиях и функционирует за счёт деятельности людей для удовлетворения жизненных, производственных потребностей и развития территорий, имеет социальную, экономическую и экологическую направленность. При этом базой совокупности и системообразующим элементом ЗИК выступает земельный участок, а активными элементами в управлении совокупностью взаимосвязей составляющих всей системы являются люди в процессе своей деятельности.

Структура земельно-имущественного комплекса предполагает, что каждый объект недвижимости представлен следующими четырьмя группами:

- 1) Физические характеристики (местоположение, размеры, границы и др.);
- 2) Характеристики правового статуса (описание субъекта права, основание возникновения, содержание и объем прав на объект недвижимости);
- 3) Характеристики ценности объекта (стоимость объекта для обеспечения объективности при взимании налогов);
- 4) Специальные характеристики объема в присущих данному типу объектов выражениях (тип и толщина плодотворного слоя земельного участка, градостроительные характеристики здания и др.).

Все эти характеристики тесно связаны и влияют одна на другую. Например, стоимость объекта недвижимости может зависеть от местоположения, от правового статуса; а физические характеристики невозможно определить, например, не зная правового положения объекта.

Земельно-имущественный комплекс подразделяется на следующие виды:

- 1) ЗИК субъекта Российской Федерации и муниципального образования – это совокупность земельных ресурсов, объектов недвижимости и других связанных с ними природных и антропогенных ресурсов (с учетом уникальности земли как природного ресурса и базиса существования человечества), находящихся в собственности субъекта Российской Федерации (или муниципального образования);

2) ЗИК локального уровня – это объект конкретных имущественных прав, совокупность земельного участка и расположенных на них иных объектов недвижимости определенного функционального назначения, принадлежащего конкретно юридическому или физическому лицу.

Все элементы ЗИК по виду и назначению можно классифицировать согласно рисунка 1.1.



Рис. 1.1. Классификация элементов ЗИК по виду и назначению [23]

По элементам, составляющим ЗИК можно разделить на две группы:

- 1) земельные участки;
- 2) иные объекты недвижимого имущества.

При социально-правовом подходе земельно-имущественный комплекс рассматривается как физическая совокупность двух понятий: земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости с учетом их целей, функций использования. При экономическом подходе земельно-имущественный комплекс рассматривается с позиции совокупности земельных и иных связанных с ними имущественных ресурсов в многообразии форм собственности и управления, а также с учетом структуры и развития

земельно-имущественных отношений в обществе.

Таким образом, ЗИК муниципального образования можно рассматривать как материальные, так и нематериальные объекты, предназначенные для осуществления вопросов местного назначения и удовлетворения совокупности интересов населения муниципального образования.

1.2. Экономические и правовые аспекты развития земельно-имущественных отношений в городских поселениях

Муниципальное имущество участвует также в процессе воспроизводства человека, как совокупного работника данного территориального образования, создавая рекреационную среду: жилищный фонд, коммунально-бытовое обслуживание, образование, здравоохранение и т.п. Муниципальное имущество обеспечивает самовоспроизводство территории, формирование оптимальной структуры экономики муниципальных образований и создание инфраструктуры промышленного и социального назначения.

Важнейшей экономической функцией муниципального имущества является: воспроизводство материальных и нематериальных благ; воспроизводство человека и воспроизводство отношений собственности. Функция позволяет возобновлять производство многообразных материальных и нематериальных благ для удовлетворения потребностей людей, которые невозможно удовлетворить в одиночку. Она помогает удерживать общественный сектор экономики на уровне муниципального образования в определенных экономических условиях на базе обособившейся части национального богатства.

В системе отношений муниципального имущества рассматривают три группы функций (рис. 1.2.):

- 1) экономические функции муниципального имущества;
- 2) функции социальные;
- 3) управленческие функции.

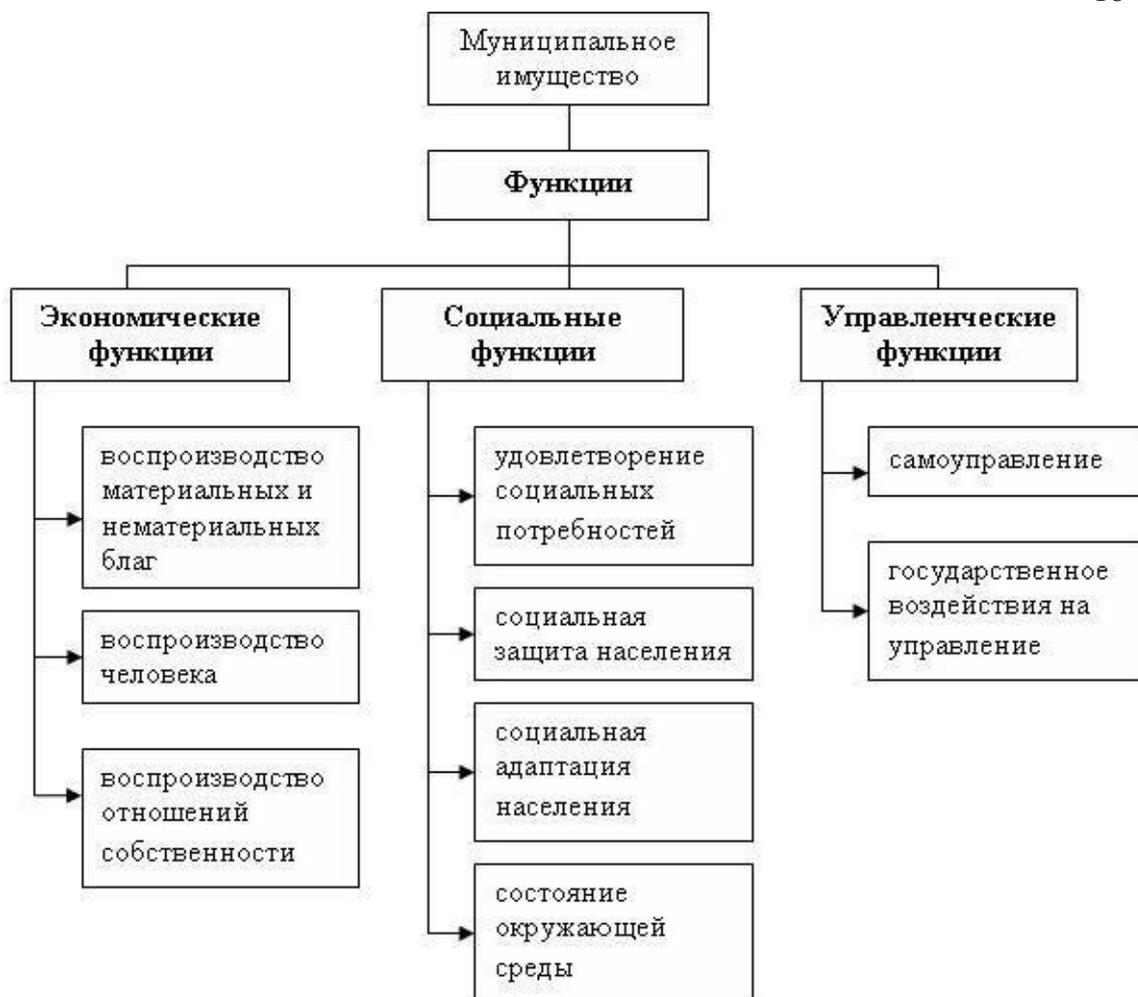


Рис. 1.2. Функции муниципального имущества [43]

Удовлетворение ряда потребностей отдельного человека и исторически сложившегося сообщества, обеспечивается на базе муниципального имущества [14].

К социальным функциям муниципального имущества относятся: удовлетворение социальных потребностей; социальная защита населения, так как муниципальное имущество – это условие защищенности отдельных членов местного сообщества при получении ими необходимых благ; социальная адаптация населения; объекты муниципальной собственности, выполняющие экологические функции – переработку отходов, а субъекты муниципальной собственности контролируют состояние окружающей среды. Муниципальные власти выступают защитниками «права собственности» граждан на экологически чистую среду проживания, исходя из данной ситуации, которая

сложилась в экологическом комплексе региона, финансовых ресурсов, а также масштабов потребности в продукции предприятий – загрязнителей [9].

Границы реализации экономических и социальных функций муниципального имущества условны, так как эти функции взаимодополняют друг друга. Формирование муниципального имущества и его эффективного использования во многом зависит, во-первых, от соотношения между его экономической и социальной составляющими; во-вторых, от выбора его формы реализации по различным группам (имущества, предприятия, ценные бумаги); в-третьих, от развития инфраструктуры муниципалитетов, обеспечивающих его воспроизводство.

К управленческим функциям муниципального имущества относятся: самоуправление муниципальным имуществом и государственное воздействие на управление муниципальным имуществом [НПБ 9].

В российской действительности выделяются факторы формирования и развития муниципальных комплексов муниципальных образований:

- 1) масштабная приватизация государственных объектов муниципального имущества;
- 2) муниципальное участие в экономике своей территории и контроль за экономическими процессами со стороны органов местного самоуправления;
- 3) привлечение дополнительных источников средств для местного бюджета;
- 4) расширение финансовых и материальных возможностей для обеспечения социальной защиты населения [9].

1.3. Организационно-экономический механизм управления земельно-имущественным комплексом городских поселений

Важнейшей экономической функцией муниципального имущества является воспроизводственная, которая формирует три взаимосвязанных процесса: воспроизводство материальных и нематериальных благ; производ-

ство человека и воспроизводство отношений собственности. Функция позволяет возобновлять производство многообразных материальных и нематериальных благ для удовлетворения потребностей людей, которые невозможно удовлетворить в одиночку. Она помогает удерживать общественный сектор экономики на уровне муниципального образования в определённых экономических условиях на базе обособившейся части национального богатства. Удовлетворение ряда потребностей отдельного человека и исторически сложившегося сообщества, обеспечивается на базе муниципального имущества [14].

Система управления ЗИК муниципального образования представлена в виде трех основных стадий [2]:

1) принятие управленческого решения относительно объекта управления, то есть муниципального имущества или его части, управляющим субъектом, который обязательно руководствуется принципами управления муниципального имущества;

2) преобразование управленческого решения в управленческое воздействие на объект управления, что ведет к реализации управленческого воздействия;

3) завершение, которое представляет собой результат управленческого воздействия, который может быть нескольких видов:

a) позитивный (поставленная цель достигнута, а существующие ограничения не исказили результат или нивелировали его);

b) нейтральный (цель была достигнута, но объект управления не претерпел существенных преобразований, так как имеющиеся ограничения смогли нивелировать результат);

c) негативный (поставленная цель не была достигнута, т. к. существующие ограничения недооценили).

Исходя из представленной цели управления муниципальным имуществом можно представить задачи на рисунке 1.3.



Рис. 1.3. Цели и задачи управления ЗИК муниципального образования

Цель управления земельно-имущественным комплексом муниципального образования можно сформулировать как увеличение экономических и социальных выгод от использования муниципального имущества.

На современном этапе в условиях дефицита финансовых средств, необходимых для улучшения состояния ЗИК и в целом для развития сферы производства и обслуживания, в России взят курс на формирование источника инвестиций за счет продажи и аренды объектов недвижимости, земельного налога и налога на имущество. В мировой практике давно используется принцип самофинансирования развития городов за счет результатов управления объектами ЗИК [8].

В этих условиях ГКН выступает одним из важнейших компонентов управления ЗИК регионов России [НПБ 6]. Являясь информационной системой, ГКН позволяет систематизировать сведения о земельных ресурсах, объектах капитального строительства, об их количестве, качестве, составе, ме-

стоположении и характере современного и перспективного их использования, увязать объекты недвижимости с их собственниками, а также проводить единую земельно-имущественную политику на всей территории РФ [НПБ 6].

Кадастровая информация позволяет идентифицировать объект недвижимости, определить его налоговую базу и показать пространственное положение по отношению к иным географическим объектам, а также принимать обоснованные управленческие решения по управлению ЗИК и развитию рынка недвижимости.

Таким образом, итогом первой главы может служить четкое определение земельно-имущественного комплекса как интегральное понятие, объединяющее в своем содержании определение термина «земля» как социально-экономической сущности и термина «имущество» как категории, выражающей всю совокупность имущественных прав и обязанностей, принадлежащих физическому или юридическому лицу, или совокупность вещей [21].

Также система управление земельно-имущественным комплексом предусматривает несколько целей:

- 1) эффективное и рациональное использование государственных (муниципальных) земель;
- 2) оптимизация структуры доходов регионального (местного) бюджета за счет доходов от земельной собственности;
- 3) создание цивилизованного рынка недвижимости на территории субъекта РФ и муниципального образования;
- 4) обеспечение гарантий имущественных прав на объекты недвижимости.

Для достижения указанных целей субъекты РФ и муниципальные образования самостоятельно определяют наиболее эффективное направление и форму использования земельно-имущественного комплекса.

ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТОМАРОВСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

2.1. Общие сведения о поселении

Городское поселение «Поселок Томаровка» входит в состав Яковлевского городского округа Белгородской области (рис. 2.1.).

Томаровка – поселок городского типа в Яковлевском районе Белгородской области. Географические координаты 50° 6' с. ш. и 36° 3' в. д. Расположен в верховьях реки Ворсклы (приток Днепра) в тридцати километрах от областного центра. Томаровка – железнодорожная станция на линии Белгород – Сумы. Через поселок проходит автомагистраль межгосударственного значения.

Посёлок Томаровка связан с областным центром (г. Белгород) железнодорожным и автобусным сообщением, с районным центром (г. Строитель) – автобусным сообщением. Между населенными пунктами, прилегающими к территории поселения, имеется автобусное сообщение и маршрутное такси. Дороги между населёнными пунктами имеют твердое асфальтовое покрытие.

В соответствии с Законом Белгородской области от 20.12.2004 № 159 «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района», в состав поселения входят хутора [НПБ 10].

Граница поселения проходит с северной и северо-восточной сторон по границе Казацкого сельского поселения, а также по границе Стрелецкого сельского поселения; с восточной и юго-восточной сторон проходит по границе муниципального образования «Яковлевский городской округ» и муниципального образования «Белгородский район»; с западной стороны проходит по границе Кустовского сельского поселения, а также по границе Мощенского сельского поселения.

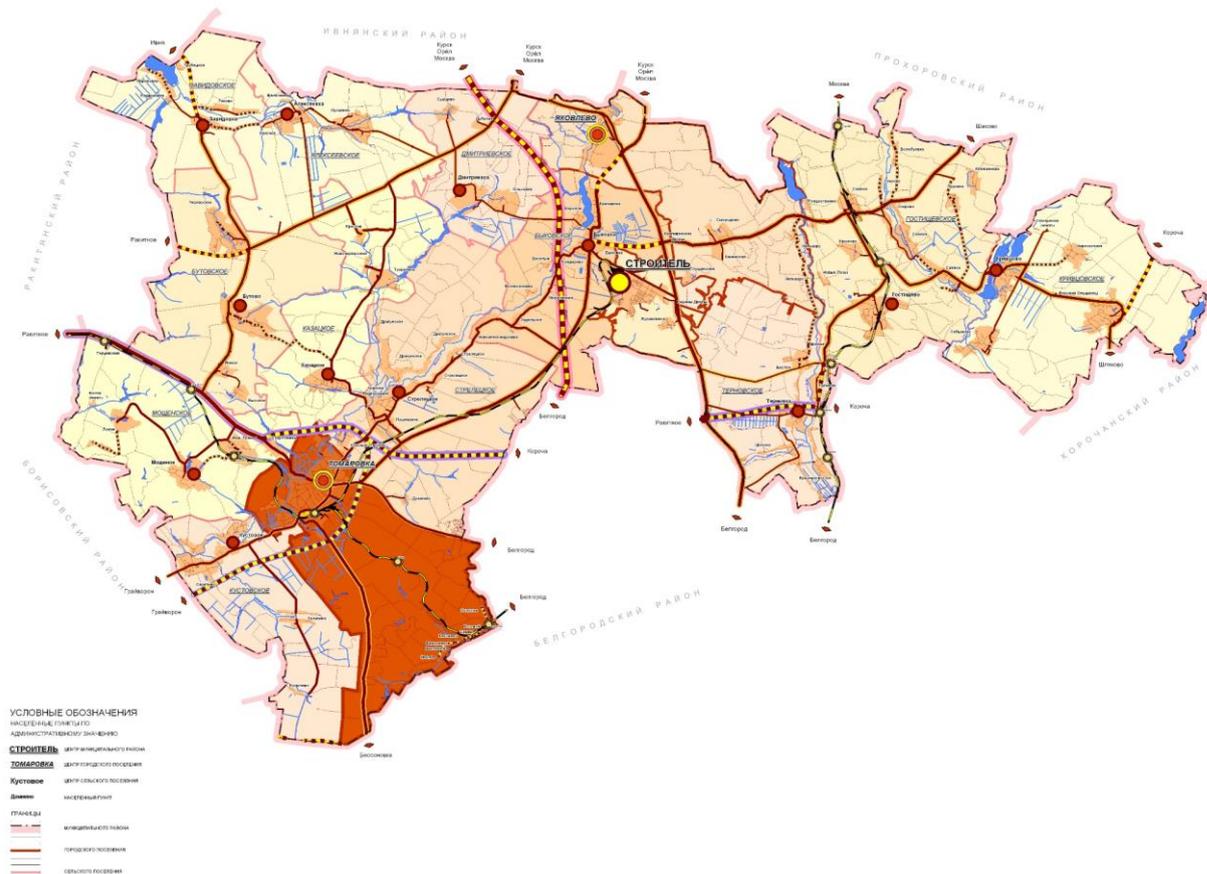


Рис. 2.1. Томаровское городское поселение в составе Яковлевского городского округа

В состав поселения входят, кроме поселка Томаровка, хутора Волохов, Семин, Кисленко, Федоренков, Роговой, Махнов и Цыхманов (Табл.2.1).

Таблица 2.1

Состав Томаровского городского поселения

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
1	Волохов	хутор	42
2	Кисленко	хутор	4 ¹
3	Махнов	хутор	1
4	Роговой	хутор	22
5	Семин	хутор	14
6	Томаровка	пгт, административный центр	7836
7	Федоренков	хутор	13
8	Цыхманов	хутор	5

Слобода Томаровка была образована 2 сентября 1657 года. Название ее идет от фамилии Томаров владельца слободы в конце 17 века. Протопоп

Иван Томаров и его сыновья Борис и Василий владели слободой с 1690 по 1698 год.

Первыми поселенцами Томаровки были беглые крепостные крестьяне, приток которых в «украинные города» Белгородской черты как раз усиливается во 2-й половине 17 века.

Начало застройки Томаровки было на месте ныне существующих улиц Красноармейская, 6-е августа. В 1700 году Томаровка становится одним из самых больших сел Карповского уезда, и торговля из города Карпова постепенно перемещалась в Томаровку. В дальнейшем, по мере ухода границ к Черному морю, Карпов терял свою значимость, а Томаровка стала волостью уже Белгородского уезда.

В начале 18 века слобода Томаровка становится вотчиною одного из наиболее приближённых к Петру I людей – графа Гавриила Ивановича Головкина, который на здешних однодворческих землях поселил слободу черкас (выходцев из Украины, которым выдавалась жалованная грамота на вечное владение землёй, на беспошлинную торговлю, винокурение и тому подобные льготы). Черкассы уже в это время были мастерами кустарных промыслов, среди которых особенно выделялся кожевенный промысел.

Являясь вотчиной графа Головкина, в которую были перенесены торги и базары из Карпова, имея значительную территорию, удобное расположение и большую численность населения, слобода Томаровка становится в середине 18 века одним из главных населённых пунктов Карповского уезда. К этому же времени следует отнести начало перемещения социально-экономического центра нашего района из г. Карпова в слободу Томаровка.

В 1802 году по новому административному делению была образована Томаровская волость, вошедшая в состав Белгородского уезда Курской губернии.

В 1-ой половине 19 века на основании родственных связей слобода Томаровка переходит из владения графов Головкиных к княжескому роду Салтыковых, который ведёт начало от генерала - фельдмаршала Николая Ивановича Салтыкова.

В середине 19 века слобода Томаровка была записана за коллежским асессором князем Алексеем Александровичем Салтыковым. По данным 1861 года слобода была самым крупным селением в Белгородском уезде. В ней было 1206 дворов, 8847 жителей, из них 4373- мужчины и 4474-женщины.

В Томаровке в 19 веке существовало три каменные церкви: Архистратига Михаила, Николая Чудотворца, Казанский храм Божьей матери.

Одним из главных кустарных промыслов был кожевенно-сапожный. Это был один из самых старых промыслов. К середине 19 века кожевенно-сапожный промысел достиг своего расцвета. Крупным промыслом был и кичотный (киот – рамка или ящик для иконы с застеклённой дверцей). Изготовление киотов в Томаровке к началу 20-го века занималось до 200 человек.

Деревянный промысел заключался в изготовлении телег, саней, дуг, сундуков, оконных рам, столов, гнутой мебели, прялок, бочек, корыт, лопат, ложек, мисок и др. Кроме названных промыслов в Томаровке существовали также шорный, бондарный, иконописный, кузнечный промыслы.

Развитие кустарных промыслов способствовало тому, что Томаровка становится и крупным торговым центром Белгородского уезда, и крупным торговым центром всей Курской губернии.

К началу 20 века Томаровка представляла собой довольно крупное объединение различных промышленных предприятий. Здесь было: 10 кожевенных предприятий, 22 шубных производства, 47 ветряных мельниц, 3 паровых, 1 водяная, 12 откормочных пунктов птицы, 9 яичных складов, 5 хлебных ссыпных пунктов, 2 мыловаренных завода, кирпичных, 1 спиртовой (в селе Казацком), 1 завод по производству вина «Кагор», 30 мясных лавок, 18 бакалейных, 2 заготовительных склада для овощей, 2 кондитерских предприятия, бубличных и булочных производств – 120.

В 1928 году был образован Томаровский район. Пережив революционные годы, годы новой экономической политики, коллективизацию, военное лихолетье 40-х, к началу 60-х в Томаровке была создана хорошая экономическая основа, необходимая для дальнейшего развития производства и подъема

благополучия людей. На ее территории находилось 15 предприятий районного значения, проведен водопровод.

В феврале 1963 года был упразднен Томаровский район. Томаровка вошла в состав Борисовского района., затем летом 1964 года отнесена к Иванянскому району. С апреля 1965 года включена в состав вновь образованного Яковлевского.

На территории Томаровки находилось 15 предприятий районного значения, проведен водопровод. Томаровка была полностью электрифицирована, радиофицирована.

В 1968 году по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР село Томаровка получило статус поселка городского типа. В ее состав вошли хутора Махнов, Цыхманов, Кисленков, Семин, Роговой, Волохов, Федоренков.

В 70-80-е годы прошлого века в поселке велось интенсивное индивидуальное строительство: небольшие хатки, крытые соломой 50-60 годов со временем уступали место красивым современным домам, крытым шифером и железом. В этот период построено новое здание поселкового совета, детский сад на 280 мест, 2-х этажное здание банка, Дом быта, пристройка к средней школе № 1 и спортивный зал.

В соответствии с Указом Президента РФ от 9.10. 1993 года № 1617 «О реформе представительных органов власти и органов местного самоуправления РФ» Постановлением главы администрации района от 15.10.1993 года была прекращена деятельность Томаровского поселкового Совета и образована Администрация поселка Томаровка.

В октябре 1996 года в Томаровке избрано Земское собрание. В его состав вошло 13 человек из всех слоев населения Устав муниципального образования городского поселения «Поселок Томаровка» принят от 22 ноября 2005 года 1 сессией депутатов городского поселения «Поселок Томаровка».

Социальная инфраструктура представлена: МБОУ «Томаровская средняя общеобразовательная школа №1 имени героя Советского Союза Шевченко А.И. Яковлевского района Белгородской области», МБОУ «Томаровская средняя общеобразовательная школа №2 Яковлевского района Белгородской области име-

ни Героя Советского Союза Швеца В.В.», МБДОУ «Детский сад комбинированного типа поселка Томаровка», МКУК «Томаровский модельный Дом культуры» и филиалом Лахтинским сельским клубом, тремя филиалами МБУК «ЦБ Яковлевского района» – филиал №3 «Томаровская поселенческая библиотека», филиал №4 «Томаровская детская библиотека», филиал №18 «Томаровская поселенческая библиотека», МБОУ ДОД «Детская школа искусств п. Томаровка», лечебным учреждением ОГБУЗ «Томаровская районная больница им. И. С. Сальтевского» с амбулаторным и стационарным обслуживанием, одной аптекой и семью аптечными пунктами, ГБУСОССЗН «Томаровский психоневрологический интернат».

Численность работников бюджетной сферы п. Томаровка составляет 1293 человек.

2.2. Факторы развития Томаровского городского поселения

К основным факторам развития Томаровского городского поселения можно отнести: природно-ресурсный, демографический, экономический.

Природно-ресурсный фактор способствует развитию в поселении интенсивного сельского хозяйства, предприятий АПК, а также добыче и производству строительных материалов.

Территория Томаровки, как и всей Белгородской области лежит в центре Восточно-Европейской равнины – одной из величайших равнин в мире. В период оледенения территория не была покрыта льдом, но ледники находились в непосредственной близости. Таяние ледников давало начало обильным водам, которые приносили песок, глину.

Томаровка расположена в низине, окруженной с запада и юго-запада довольно высокими холмами, называемыми жителями Глинской горой. На территории Томаровского поселения множество небольших озер, многие огороды выходят или к Ворскле и ее притоку, или к озерам и болотцам, заросшим тростником.

Большая часть улиц расположена на левом берегу Ворсклы, берущей начало с юго-восточной части Ивнянского района. Ворскла – равнинная, мелководная река с медленным и спокойным течением, отличается большой извилистостью, образуя на своем пути много крутых поворотов и излучин.

На территории поселения сохранились небольшие участки леса, состоящие из дуба и многоярусного лесного полога из разных древесных пород (клен, липа, осина, ясень), а в более нижних ярусах – черемуха, рябина, дикие яблони и груши, лещина. На окраине поселка – сосновый бор.

Почвы поселения, в основном, черноземные и серые лесные, выращиваемые на них зерновые культуры – озимая пшеница, ячмень, горох, гречка, просо, технические культуры – сахарная свекла, кукуруза, подсолнечник дают высокие урожаи. На этих почвах хорошо развиваются овощи, плодово-ягодные культуры.

Климат поселения умеренно-континентальный. Он формируется под воздействием удаленности поселка от океанов и морей, географической широты, рельефа местности. Особо воздействует отрог сибирского антициклона (так называемый гребень высокого атмосферного давления, который проходит через территорию Белгородской области). Максимум солнечного тепла приходится на весенний и летний периоды года. В среднем годовая продолжительность солнечного сияния составляет около 1800 часов. Количество пасмурных дней составляет 55 %, остальные дни – полужасные и ясные. Безоблачных дней больше всего в конце лета и в начале осени.

Для поселения луга имеют большое хозяйственное значение, прежде всего как пастбища и сенокосные угодья. В пойме и на болотах растительность включает очень широко распространенные околоводные и водные виды: рогоз, тростник, камыш, аир, белокрыльник, водокрас, ряска, остролист и другие. В реке обитает около 30 видов рыб: окуни, вьюны, щуки, плотва. В прудах разводят карпа, толстолобика, белого и черного амура, там же водятся раки.

Население Томаровского городского поселения на начало 2019 года составило 7937 человека, из них проживает на хуторах 105 человек. Демогра-

фическая ситуация в муниципальном районе, как и в Белгородской области в целом, характеризуется продолжающимся процессом естественной убыли населения, что является следствием превышения числа умерших над числом родившихся (более чем в 1,5 раза).

С начала 90-х гг. произошло значительное падение уровня рождаемости и увеличение уровня смертности, что обусловлено ухудшением социально-экономического положения. Со середины 90-х гг. наметилась тенденция незначительного повышения уровня рождаемости, при этом уровень смертности остается стабильно высоким (табл.2.2).

Таблица 2.2

**Динамика численности населения Томаровского
городского поселения**

Годы	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Численность населения (чел.)	8201	8172	8133	8111	8102	8089	8027	7989	7937

Естественная убыль населения покрывается миграционным приростом, что отрицательно сказывается на численности населения в целом.

Динамика демографических характеристик последних лет свидетельствует о следующем:

1. С 1990 по 2005 г.г. естественная убыль населения увеличилась по сравнению с началом 90 - х годов прошлого века.
2. В настоящее время естественный прирост имеет отрицательную характеристику. Число умерших превышает число родившихся в 1,5 раза.
3. Абсолютные размеры миграционного прироста населения имеют тенденцию к понижению с 2000 г.

Структура населения поселения на 01.01.2019 г. по численности основных групп наглядно представлена в таблице 2.3.

Структура населения Томаровского городского поселения

№ п/п	Показатели	Единица измерения	
		человек	% от общего числа населения
1.	Общая численность населения, в том числе:	7937	100
2.	Численность населения в трудоспособном возрасте	4390	55,3
3.	Пенсионеры	2 229	28,1
4.	Мужское население	3 678	46,3
5.	Женское население	4259	53,7
6.	Численность населения от 0 до 18 лет	1318	16,6
7.	Численность населения от 18 до 30 лет	1336	16,9
8.	Численность населения от 30 до 55 лет	3021	38,1
9.	Численность населения свыше 60 лет	1452	18,3

Самодеятельная группа населения занята в основном в сфере обслуживания, сельском хозяйстве, на предприятиях торговли и в малом бизнесе.

Сохраняющаяся естественная убыль населения по-прежнему остаётся основным фактором, влияющим отрицательное влияние на динамику его численности.

Имеющий место, в последние годы, фактор политической и социально-экономической стабильности в области, а так же меры, направленные на стимулирование рождаемости, положительно сказываются на динамике рождаемости и в сельской местности. Начиная с 2000 г., период резкого падения рождаемости сменился её постепенным ростом.

Предположительная численность населения в сельских поселениях проведена по трём вариантам: высокий сценарий прогноза, низкий сценарий демографического прогноза и средний.

Высокий сценарий прогноза предусматривает рост численности населения при условии: повышения уровня жизни, рождаемости и существенного снижения смертности, миграционный прирост приведёт к росту численности сельского населения.

Низкий сценарий демографического прогноза предполагает сохранение существующего или некоторого ухудшения экономической ситуации и уровня жизни населения, которые определяет продолжение негативных тенденций в динамике рождаемости, смертности и миграции населения.

Средний сценарий демографического прогноза – это наиболее вероятный ход событий. Он исходит из того, что улучшение социально-экономического положения в регионе и меры демографической политики позволят достаточно полно реализовать сельским семьям свои репродуктивные планы. Этот метод основан на долговременных тенденциях и последних изменениях рождаемости и предполагает продолжение роста уровня рождаемости. Он будет происходить на фоне повышения возраста вступления в брак, повышения среднего возраста матери при рождении ребёнка, увеличения рождаемости вне официально зарегистрированного брака.

Эффективная демографическая политика, направленная на стимулирование рождаемости, в значительной мере будет определять демографическое развитие села в прогнозируемом периоде.

Рост показателя ожидаемой продолжительности жизни определяется в прогнозируемом периоде снижением младенческой смертности и смертности населения более молодых возрастов.

Имеющая место, в последние годы, тенденция снижения числа умерших и общего показателя смертности на 1000 населения, ещё не является переломом в долговременных негативных процессах смертности населения.

Для улучшения демографической ситуации в целом требуется долговременная, целенаправленная и эффективная демографическая политика. Она включает в себя: активную поддержку институтов семьи и брака материнства и детства, молодых и многодетных семей, мощную социальную защиту трудящихся и малообеспеченных слоёв населения, материально – финансовую поддержку роста рождаемости, сдерживание оттока сельского населения, особенно квалифицированных кадров, создание и сохранение рабочих мест в сельских населённых пунктах. Так же развитие контрактной формы обучения в учебных заведениях сельскохозяйственного профиля, создание условий для

развития предпринимательства, фермерских и личных хозяйств. И обустройства неперспективных сельских населённых пунктов, активизацию трудовой миграции и другие меры, направленные на преодоление депопуляции сельских поселений.

Целью успешного функционирования поселения как административно-территориальной единицы является создание экономического механизма саморазвития, формирование бюджета на основе надёжных источников финансирования.

Наличие эффективно развивающейся системы хозяйственного комплекса в поселении – это необходимое условие жизнеспособности и воспроизводства поселения в целях сбалансированного территориального развития.

Располагая богатой сырьевой базой, в качестве сельскохозяйственной продукции, деятельность по производству пищевых продуктов являлась одной из первых исторически сложившихся отраслей народного хозяйства поселения.

Томаровское городское поселение относится к числу аграрно-промышленных. Основой экономического потенциала поселения являются предприятия промышленного, перерабатывающего и сельскохозяйственного назначения: ООО «Белгранкорм-Томаровка» им. Васильева», ООО «Белгородские гранулированные корма» производство Томаровская свинина 2», производство «Томаровская свинина», ОАО «Томаровский авторемонтный завод», ОАО «Томаровский кирпичный завод», ЗАО «Томаровское», ООО «Мебель-Сервис», ООО «Палитра», Сельский потребительский торговый кооператив «Томаровский», ООО АПК «Юлия», ООО «Выбор», ООО «Земляне», ООО «Нертус-Агро», индивидуальные предприниматели.

Основу экономики поселения составляют ЗАО «Томаровский мясокомбинат» и ЗАО «Томмолоко». В 1999 году была организована Агропромышленная компания «ЗАО «Томаровский мясокомбинат», ООО «Кустовое». Цель создания компании – переход на совместное сотрудничество по производству и переработке говядины. Сегодня комбинат является одним из самых динамично-развивающихся предприятий перерабатывающей промышленно-

сти в Белгородской области. Постоянное обновление ассортимента, расширение производства собственного высококачественного мясосырья, сформировавшаяся профессиональная команда позволяют комбинату пережить экономический кризис и уверенно смотреть в будущее.

ЗАО «Томмолоко» более 60 лет работает на рынке молочной продукции РФ. В производстве используется только экологически чистое натуральное сырье хозяйств Белгородской области.

Молочные продукты производства ЗАО «Томмолоко» знают и любят жители Белгородской, Курской, Воронежской областей, Москвы и Московской области. Потребителями продукции предприятия являются федеральные сети ЗАО «Тандер» («Магнит»), ЗАО «Корпорация ГРИНН», ООО «Европа», детские сады и школы, больницы, промышленные предприятия и около 1200 розничных магазинов.

Предприятие оснащено современным оборудованием, позволяющим выпускать продукцию высокого качества, которое контролируется на каждом этапе производства. Одним из первых предприятий молочной отрасли в России ЗАО «Томмолоко» было сертифицировано по международному стандарту качества ISO-9001-2008.

Предприятие имеет множество Дипломов и Почетных грамот как по результатам экономической деятельности, так и за активную общественную и благотворительную деятельность. «Томмолоко» не раз становилось дипломантом конкурса «100 лучших товаров России».

На территории поселка располагаются Томаровский участок Западного объединения ЭГХ, Томаровский участок ООО «Водоканал», МБУ «Благоустройство», типография ООО «Аверс».

2.3. Специфика современного функционального зонирования территории поселения

Территория городского поселения «Поселок Томаровка» составляет 10354 га, земли населенных пунктов составляют 1241 га. Основная часть тер-

ритории в границах Томаровского городского поселения представлена землями сельскохозяйственного назначения. На планировочную организацию поселка городского типа Томаровка значительное влияние оказали условия его расположения в системе развивающихся населенных мест. Инвестиционную привлекательность Томаровскому поселению придает уникальное сочетание следующих факторов:

- 1) расположение вблизи крупного административного, культурного и промышленного центра - г. Белгорода;
- 2) наличие обширных сельскохозяйственных угодий, развитой агропромышленный комплекс;
- 3) наличие свободных земель, пригодных для размещения жилья;
- 4) развитая транспортная и инженерная инфраструктура;
- 5) наличие развитой социальной и культурно-бытовой инфраструктуры;
- б) благоприятная природно-экологическая обстановка, наличие мощного рекреационного потенциала (лесные массивы, водные объекты, интересные ландшафты).

На территории поселения выделены следующие функциональные зоны: жилые, производственные, общественно-деловые, транспортной и инженерной инфраструктур, зоны рекреационного назначения, зоны сельскохозяйственного использования, зоны коммунально-складского назначения.

Жилая застройка поселения представляет собой в основном сочетание одноэтажной усадебной застройки с малоэтажной многоквартирной с приквартирными земельными участками.

Ряд предприятий сельскохозяйственного назначения расположен на территории, приближенной к жилой застройке и является источником неблагоприятного воздействия на объекты жилищного и социального назначения.

На территории поселения в настоящий момент находится несколько источников и зон неблагоприятного воздействия, в частности:

- 1) ряд предприятий размещенных в непосредственной близости от жилой застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1200 - 03 должны иметь СЗЗ 50 – 100 м., что в действительности не соблюдается;
- 2) в водоохраных зонах расположены жилая застройка, и объекты промышленности и коммунального назначения, и автомагистрали.

Карта градостроительного зонирования территории Томаровского поселения, в зависимости от современного использования территории и решений Генерального плана, определяет [35]:

- 1) виды территориальных зон по их основному использованию;
- 2) границы территориальных зон;
- 3) индексы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне (Приложение). Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах [НПБ 4].

Виды и индексация основных территориальных зон города Белгорода:
Ж – жилые зоны (Ж1, Ж2, Ж3, Ж4);

Ц – общественно-деловые многофункциональные зоны (Ц1, Ц2, Ц3, Ц4);

О – общественно-деловые специализированные зоны (О1, О2, О3);

П – производственные зоны (П1, П2, П3, П4);

Т – зоны транспортной инфраструктуры (Т1, Т2, Т3, Т4, Т5);

И – зоны инженерной инфраструктуры;

С – зоны специального назначения (С1, С2, С3);

Р – зоны рекреационного назначения (Р1, Р2, Р3);

Пл – зоны природного ландшафта (Пл1, Пл2, Пл3, Пл4, Пл5);

Сх – зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1, СХ-2);

Л – зоны лесохозяйственного назначения.

Жилые зоны – предназначены для размещения жилой застройки, как основного вида использования территории. В Генеральном плане жилые зоны разделены на 4 вида: зона многоэтажной жилой застройки, зона среднеэтажной жилой застройки, зона сблокированной коттеджной застройки, зона жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками.

В жилых зонах к основному виду разрешенного использования относится также размещение встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового назначения, объектов здравоохранения, дошкольного, начального и среднего образования.

В качестве условно разрешенных видов использования, объектов торговли, культурно-бытового обслуживания, культовых зданий, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Общественно-деловые многофункциональные и специализированные зоны предназначены для размещения центров деловой, финансовой и общественной активности, как основного вида использования территории, в том числе административные, научно-исследовательские учреждения и организации, культовые здания, объекты предпринимательской деятельности, учреждения здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, гостиницы, спортивные комплексы, объекты среднего профессионального и высшего образования, иные здания, строения и сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимые для обслуживания общественно-деловых зон, гостевые и встроенно-пристроенные стоянки легкового автомобильного транспорта, скверы и бульвары.

Сопутствующие объекты капитального строительства, разрешенные

для размещения в общественно-деловых зонах: жилые комплексы, отдельные жилые дома, школы, детские сады, спортивные сооружения и детские игровые площадки.

Производственные зоны – предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также, для организации санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ), в соответствии с техническими регламентами отдельных предприятий и организаций.

В производственных зонах допускается размещение объектов: торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего, профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, общественно-деловых центров и прочих учреждений, связанных с их обслуживанием производственных зон. В производственных зонах допускается размещение подземных и многоэтажных гаражей, комплексов кооперативных гаражей боксового типа, стоянок автомобильного транспорта, при заводских скверов и бульваров, спортивных сооружений.

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов городского и внешнего транспорта, включающих: территорию воздушного транспорта, отводы магистральной линии железной дороги, трассы автомобильных магистралей городского и районного значения в красных линиях Генерального плана, жилые улицы, а также территории водного транспорта, проектируемые под речной вокзал и пассажирские пристани для прогулочных катеров в зоне рекреации.

В пределах зон транспортной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, скверов, открытых автостоянок.

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения инженерных коммуникаций и коммуникаций связи.

В пределах зон инженерной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов, а также размещение скверов, бульваров, спортив-

ных и прочих объектов, связанных с обслуживанием данной территориальной зоны.

Зоны специального назначения предназначены для размещения: кладбищ и крематория, полигона бытовых отходов и мусороперерабатывающего завода, озеленения санитарно-защитных зон.

Зоны рекреационного назначения предназначены для организации мест отдыха населения жителей населенных пунктов района.

В зоны рекреационного назначения входят территории: парков, скверов, бульваров, садов, городских лесов, лесопарков, пляжей, небольшие спортивные и игровые площадки, территории детского отдыха, ботанический сад, зоопарк, особо охраняемые природные территории.

В зонах рекреационного назначения допускается размещение сопутствующих объектов обслуживания (не более 5 % от территории конкретного объекта рекреации). К ним относятся не стационарные культурно - зрелищные объекты (летние эстрады, летние кинотеатры, летние кафе, временные киоски: объекты здравоохранения и питания), а также подъезды и гостевые стоянки открытого типа легкового и городского автотранспорта, остановочные павильоны. На территориях зон рекреационного назначения не допускается строительство каких-либо объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Зоны природного ландшафта – территории, не пригодные либо ограниченно пригодные для строительства, выделенные, как сохраняемый для рекреационных и природоохранных целей ландшафт, не включенный в прочие территориальные зоны.

К зонам природного ландшафта отнесены: овраги, балки, крутые склоны, пойменные луга, овражные тальвеги, болота, а также территории нарушенного ландшафта – бывшие карьеры и изрытости, требующие рекультивации. Назначение природоохранных территорий охрана естественного городского ландшафта с частичным использованием зоны в рекреационных целях.

Зоны сельскохозяйственного использования – представлены земель-

ными участками, занятыми комплексами садоводств, а также земельными участками сельскохозяйственного использования для ведения растениеводства, зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, используемыми в целях ведения сельскохозяйственного производства.

Зоны лесохозяйственного назначения – территории лесопитомников. Лесопитомники предназначены для выращивания саженцев деревьев и кустарников для озеленения города.

На территории поселения выделены следующие функциональные зоны: жилые, производственные, общественно-деловые, транспортной и инженерной инфраструктур, зоны рекреационного назначения, зоны сельскохозяйственного использования и спец. зоны.

Территория поселения разделена на кварталы системой улиц и дорог. Застройка жилых кварталов преимущественно малоэтажная усадебная, частично малоэтажная многоквартирная, с незначительным вкраплением среднеэтажной застройки. В последнее время строительство новых кварталов ведется коттеджной застройкой. В поселении сложилась моноцентричная система размещения общественно-делового центра, которая не позволяет обеспечить жителей поселка нормативные радиусы доступности к социально-культурными объектам. В центре размещены дошкольные и общеобразовательные учреждения, больница, поликлиника, аптеки, дом культуры, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, бани, отделение сбербанка и связи, опорный пункт охраны порядка, и т.п. Главным недостатком данной системы обслуживания является ограниченная доступность учреждений обслуживания для значительной части жителей удаленных микрорайонов.

В последнее время появились небольшие общественные здания, преимущественно торгового назначения и на территориях отдаленных от общественно-делового центра поселения, что может стать первым шагом к созданию полицентричной системы обслуживания, как наиболее удобной для жителей. Необходимо и дальше развивать именно такую систему общественных центров. Общественные центры необходимо организовать предприятия тор-

говли товарами повседневного спроса. Все общественные центры объединены удобными транспортными и пешеходными связями.

Томаровское поселение имеет развитую промышленность на своей территории. Земли данной категории составляют более 2,4% от площади земельного фонда городского поселения.

В пользовании сельскохозяйственных предприятий имеются земельные угодья, имеющие особый режим использования. К ним относятся земельные участки, занятые водоохраными зонами реки Ворскла. Кроме того, земли Гослесфонда так же отнесены к землям природоохранного значения.

Состав земель Томаровского населенных пунктов городского поселения в разрезе видов разрешенного использования представлен на рисунке 2.2.

Согласно рисунка 2.2. в районе наиболее преобладают земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе для индивидуальной жилой застройки.

В поселении наиболее преобладают земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе для индивидуальной жилой застройки.

В процессе комплексной оценки пригодности территории для тех или иных видов использования учитывались количественные и качественные природные и антропогенные характеристики. К природным факторам относятся: инженерно-геологические факторы, состояние поверхностных и подземных водных ресурсов, климатические условия, геоморфологические и экологические условия, а также выявленные планировочные ограничения.

К антропогенным факторам относятся: обеспеченность территории транспортными и инженерными сетями и сооружениями, предприятиями стройиндустрии, транспортная доступность основных промышленных, административно-хозяйственных и культурных центров, санитарно-гигиенические условия и требования охраны природы, а также архитектурно-эстетические достоинства отдельных природных или культурных ландшафтов. Результаты комплексной оценки позволяют не только оценить современное использова-

ние территории, но и дать предложения по повышению эффективности ее использования.



Рис. 2.2. Состав земель населенных пунктов Томаровского поселения

Оценка условий использования территории с учетом планировочных ограничений проводилась по трем их градациям: благоприятные, ограниченно благоприятные, неблагоприятные [3].

При оценке условий использования территории для градостроительного развития определялись ограничения, накладываемые землями водного и лесного фондов, землями сельскохозяйственного назначения и объектов федерального и регионального значения.

Земли водного фонда на территории поселения занимают площадь около 0,014 тысяч га а лесного фонда, занятые защитными лесами и выполняющие в основном рекреационные функции, около 0,490 тыс. га. Планиро-

вочные ограничения в данном случае сводятся к недопущению их использования в интересах градостроительного развития.

В почвенном покрове поселения преобладают черноземы типичные. Остальные почвы представлены овражно-балочными. В силу особенностей природных условий территория поселения подвержена смыву и размыву почв. Эродированные почвы занимают около 15,4 % площади земель поселения.

Оценка потенциальной опасности плоскостного смыва производится с учетом уклона земной поверхности, противоэрозийной устойчивости почв, определяемой по комплексу их свойств, сложившиеся структуры угодий посевных площадей, климатических условий и т.д. При этом можно считать, что слабый смыв почвы развивается на склонах до 3, средний от 3 до 6 и сильный более 6.

Территория поселения в существующих границах частично благоприятна для строительства. Овражно-балочная система, пересекающая территорию поселения, имеет уклон поверхности 10-20% и до 40% и оценивается как территория ограниченно благоприятная и неблагоприятная для строительства. Протяженная овражно-балочная сеть примыкает к индивидуальной жилой застройке. Сложный, изрезанный рельеф накладывает ограничения на строительную деятельность и расширение территории поселка в этих направлениях. Однако овражно-балочную систему можно использовать как территории рекреации при озеленении склонов и их благоустройстве. Это позволит задержать рост оврагов и создать дополнительные зоны отдыха населения.

Районы новостроек сегодня вторгаются в ареалы с очень сложным рельефом и гидрогеологией, которые ранее либо вовсе не осваивались, либо осваивались «не спеша» частным сектором с его небольшими домами, поставленными с большим искусством по «гривам», «буграм», «вереям» дюнам террас и пойм. Недостаточно продуманное освоение таких ареалов современной плотной застройкой (как высокоэтажной так и частной индивидуальной) может привести к результатам весьма неожиданными и нежелатель-

ным, когда вместо обещанных потребителю «элитных кварталов» мы получим потенциально аварийные дома с геопатогенными зонами.

В числе антропогенных факторов были рассмотрены плотность и состояние транспортных сетей, транспортная доступность, состояние инженерных сетей (газопроводы, ЛЭП).

Территория поселения в достаточной мере обеспечена транспортными сетями:

- а) внешние связи – железная дорога и автомобильные дороги федерального и территориального уровня,
- б) внутренние автомагистрали – дороги и улицы общегородского, районного значения, жилые улицы и проезды.

Автодорожная сеть отличается большой плотностью, высоким процентом дорог с твердым покрытием. Однако значительная часть сети основных территориальных дорог нуждается в реконструкции, поскольку состояние покрытия не отвечает современным увеличивающимся нагрузкам, где большой процент составляют большегрузные автомобили. Несмотря на развитость автомобильных дорог, значительная часть территории имеет ограниченную транспортную доступность, что создает ряд затруднений при использовании территории в интересах градостроительного развития.

Инженерные сети, представлены газопроводом, водопроводом, канализацией и ЛЭП, обеспечивающими потребности поселения.

Ограничения, накладываемые инженерными сетями, состоят в недопустимости ведения жилищного и промышленного строительства в пределах их охранных зон, а применительно к ЛЭП высокого напряжения, недопустимости использования земель в пределах охранных зон ЛЭП даже для размещения участков садоводческих товариществ.

Ограничения, связанные с экологической и санитарно-гигиенической ситуацией, в основном касаются санитарно-защитных зон промышленных объектов, аграрно-промышленных комплексов, автомагистралей.

Оценка социально-экономической ситуации проводилась по следующим факторам: уровень доходов населения; обеспеченность детскими,

школьными учреждениями, учреждениями здравоохранения, культуры и спорта; жилищная обеспеченность; занятость трудоспособного населения; миграция; смертность населения; нагрузка пенсионеров на население в трудоспособном возрасте; объем производимой валовой продукции на одного работника.

Анализ состояния санитарно-гигиенических условий поселения выявил ряд проблемных ситуаций, накладывающих планировочные ограничения при градостроительном развитии территорий районов. К ним относятся:

- а) низкий процент обеспеченности канализацией;
- б) значительный объем загрязненных сточных вод, сбрасываемых в поверхностные водные объекты.

Планировочная организация территории городского поселения складывалась под влиянием основных факторов: рельефа местности, водных объектов и сложившейся транспортной структуры. Градостроительный каркас, сформированный на протяжении многих этапов развития данной территории, соответствует характеру традиционной системы расселения и представлен семью населёнными пунктами: рабочий посёлок городского типа Томаровка и ряд хуторов, которые застроены преимущественно индивидуальной усадебной застройкой.

Территорию городского поселения можно разделить на следующие категории:

1 – пригодные для всех видов строительства без специальной инженерной подготовки площадок, за исключением западин. Рельеф их плоский, с уклоном 3°. Естественными основаниями фундаментов являются суглинки, супеси, пески. Нормативное давление грунтов до 2,8 кг/см². к этой категории относятся участки 1-ой и 2-ой надпойменных террас.

2 – ограниченно – пригодные. С предварительной инженерной подготовкой площадок для строительства в связи с частным подтоплением и затоплением в период половодья и обводненностью грунтов, с небольшими уклонами поверхности. Естественными основаниями фундаментов будут служить пески, суглинки, супеси с нормативным давлением до 1,5 кг/см². К

ним относятся сухие участки западин, высокой поймы, пологие делювиальные склоны балок и речной долины.

3 – непригодные для жилищного строительства, регулярно затопляемые участки поймы реки и днищ балок, крутые откосы оврагов и речной долины, с уклоном более 20 %.

ГЛАВА 3. СПЕЦИФИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

3.1. Анализ использования земельного и жилищного фонда городского поселения

Распределение земель поселения по категориям представлено в таблице 3.1. Данные таблицы свидетельствуют о том, что в Томаровском поселении преобладают земли сельскохозяйственного назначения (80,8%), следующие по площади идут земли населенных пунктов (12,1%). Самыми наименьшими по площади категориями являются земли лесного фонда (4,8%) и водного фонда (0,003%).

Таблица 3.1

Земельный фонд Томаровского городского поселения в тыс. га

Категории земель	2014	2015	2016	2017	2018
населенных пунктов	1,226	1,226	1,226	1,226	1,241
сельскохозяйственного назначения	8,383	8,383	8,383	8,383	8,368
промышленности, транспорта и связи	0,241	0,241	0,241	0,241	0,241
водного фонда	0,014	0,014	0,014	0,014	0,014
лесного фонда	0,490	0,490	0,490	0,490	0,490
запаса	0	0	0	0	0

В структуре земельного фонда Томаровского городского поселения «поселок Томаровка» преобладают земли сельскохозяйственного назначения – 80,82% и земли населенных пунктов – 11,98%. Земли лесного фонда занимают – 4,73%, земли промышленности, транспорта и связи – 2,32%. Наименьшую площадь земельного фонда поселения занимают земли водного фонда, что составляет 0,14% (рис. 3.1.).

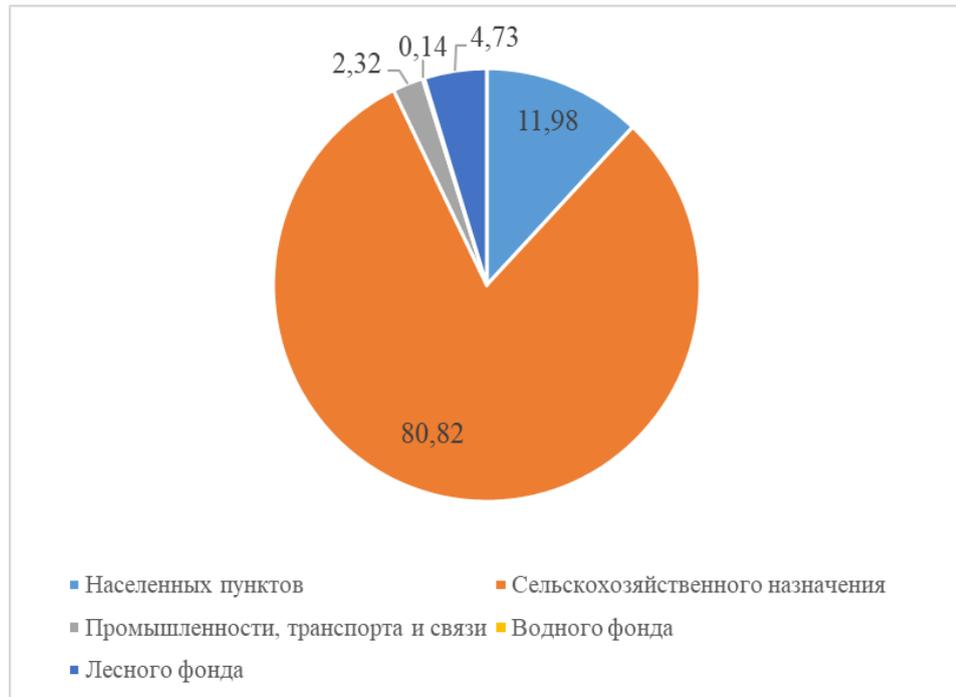


Рис. 3.1. Структура земельного фонда поселения (в %)

В структуре земель сельскохозяйственного назначения Томаровского городского поселения «поселок Томаровка» преобладают пашня – 80,82% и земли под многолетними насаждениями – 8% (рис. 3.2.).

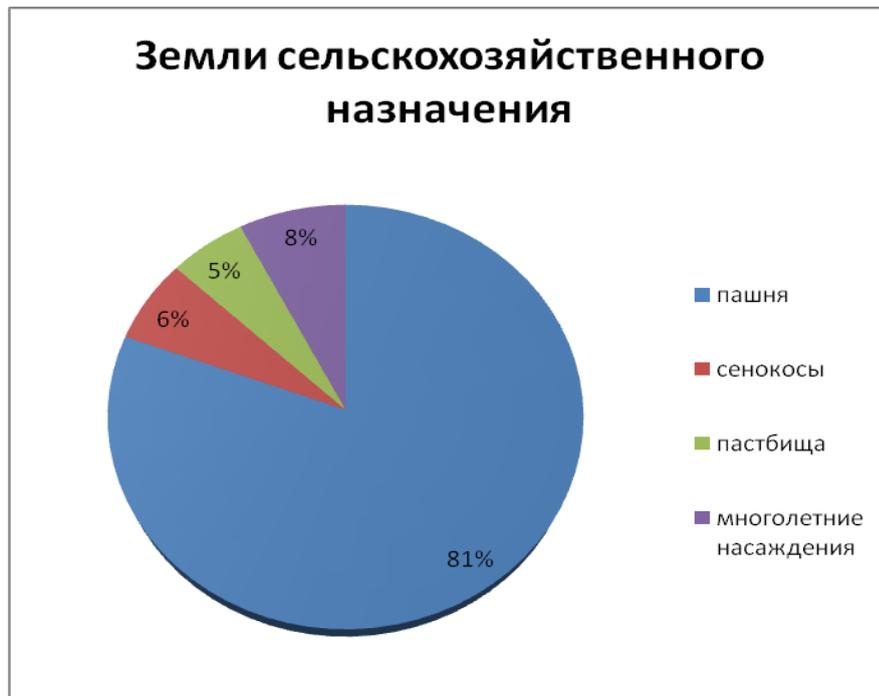


Рис. 3.2. Структура земель сельскохозяйственного назначения поселения

Застройка поселка выполнена компактно. До середины 70-х годов строительство жилых домов осуществлялось по индивидуальным проектам как за счёт средств самих жителей, так и на средства предприятий поселения. В 1976 г. началось строительство 30-ти двухквартирных домов по проекту проектного института «Росгипро НИИ сельстрой». Это стало началом коттеджной застройки села с домами со всеми удобствами и небольшими приусадебными участками для фруктового сада. Был построен новый микрорайон из 34 жилых коттеджей со всеми удобствами; два 3-х этажных жилых 18-ти квартирных дома и общежитие.

Жилой фонд Томаровского поселения составляет 31459,9 м² общей площади (табл. 3.2), в т. ч. в частной собственности граждан 29288,7 м²; в многоквартирных жилых домах – 4545 м².

Всего по поселению:

- частных домовладений – 2797;
- многоэтажных домов – 15 (274 квартиры).

На территории поселения имеются общежития, полезная площадь которых составляет 1534,8 м. кв.

Таблица 3.2

Динамика жилищного фонда поселения

№ п/п	Показатели	Годы:				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Жилищный фонд, кв.м общей площади	31437,50	31437,50	31437,50	31437,50	31459,9
2.	Число квартир, ед.	274	274	274	274	274
3.	Жилищный фонд в личной собственности граждан, кв.м общей площади	27631,5	28174,3	28891,9	29255,50	29288,7

Фонд непригодного к дальнейшему использованию жилья на балансе состоит 3 дома, общей площадью 102,30 м. кв. Обеспеченность жилой площадью – 19,20 кв.м на жителя.

Селитебная территория, определённая под застройку поселка Томаровка, находится в пределах существующих границ поселка городского типа. Композиционным ядром поселения, основой его архитектурной выразительности, является общественный центр. Он представлен площадью, на территории которой имеется почта, торговый центр, сбербанк, кафе и жилые кирпичные дома. Разбит сквер, дополняющий общую композицию общественного центра. Административные службы, библиотека, школа искусств, кафе расположены на ул. Центральной.

Приквартирные участки при блокированных домах, составляют 0,05 – 0,08 га на одну квартиру. В усадебной застройке участки принимаются 0,15 га. При блокированной и усадебной застройке размещение построек для содержания индивидуального скота и птицы, предусматривается на усадебном или приквартирном участке.

Общая инвентарная стоимость строений, помещений и сооружений, находящихся в собственности физических лиц в поселении составляет 650 млн. рублей [42].

Жилищная сфера является одной из наиболее важных в системе экономического развития муниципального образования «Томаровское городское поселение». Распределение ввода жилья фонда по поселению за период (2012 – 2018 г.г.) выглядит следующим образом (табл. 3.3).

Таблица 3.3

Ввод жилья в поселении

№ п/п	Показатели	Годы						
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Введено общей площади жилых домов, кв.м,	78,45	313,6	268,7	863,9	1042	275,7	1048,5
2	Доля индивидуального строительства, в % от общей площади строительства	90	92	92	96	97	98	98

Эффективное использование существующего жилищного фонда зависит от стратегического управления комплексным социально-экономическим развитием муниципального образования, включающим программы развития всех сфер его деятельности.

Основными источниками, формирующими информационное обеспечение о состоянии жилищного фонда района, должны являться материалы сплошного обследования всего жилищного фонда каждого населенного пункта. Обследование должно проводиться по единой методике, что обеспечит единство диагностики и системы показателей.

В анализируемый период рост жилого фонда, находящегося в частной собственности, преимущественно «граждан», происходил быстрее. Жилищный фонд по формам собственности по поселению представлен в таблице 3.4.

Таблица 3.4

Распределение жилищного фонда по формам собственности

Наименование	Общая площадь, всего на 01.01.2019 г.		В том числе:			
			в индивидуально определенных зда- ниях		в многоквартирных жилых домах	
	тыс.кв.м	%%	тыс.кв. м	%%	тыс.кв. м	%%
Общая площадь жилых помещений	31437,5	100	29255,50	93	4545,0	14,5
Из них: в частной собственности						
- граждан	22646,9	72	22646,94	72	1859,80	40,9
- юридических лиц	6364,0	20,2	6364,0	20,2	1534,8	33,8
В государственной	41,8	0,13				
В муниципальной	50,4	0,16				

Сельский жилой фонд оборудован хуже городского всеми видами благоустройства. Разница в удельных весах общей площади, по району, оборудованных жилых помещений по отдельным видам благоустройства составляет от 0,4% до 37,5% (отопление). В сравнении с 2000 годом уровень благоустройства вырос по всем видам.

Томаровское поселение различаются по имеющимся видам и уровню благоустройства. Ключевым признаком определения качественного состава жилищного фонда выступает степень его износа. Общая площадь домов с износом не более 10%.

Жилищно-коммунальный комплекс муниципального образования «Томаровское городское поселение» включает в себя жилищный фонд, объекты водоснабжения и водоотведения, внешнее благоустройство, включающее дорожное хозяйство, санитарную очистку, озеленение, ремонтно-эксплуатационные предприятия и службы.

Следует отметить, что всё вводимое жилье относится к категории индивидуальной застройки. Поддержку из областного бюджета через кооператив «Свой дом» получили многодетные семьи. Необходимо отметить, что желающих получить финансовую и кредитную поддержку из областного бюджета значительно больше, чем выделяемые квоты на район по всем категориям семей и специалистов.

Учитывая экономическую целесообразность строительства жилых домов мало- и средней этажности, преобладающим видом застройки в муниципальном образовании «Томаровское городское поселение» является малоэтажная застройка.

В результате проведенной оценки жилищного фонда можно сделать следующие выводы:

1. Средняя обеспеченность населения общей площадью соответствует социальным нормативам (18 кв.м. общей площади на человека) в населённых пунктах поселения.

2. Темпы строительства нового жилищного фонда по поселению в целом растут за счёт индивидуального строительства. В настоящее время осуществляется строительство жилищного фонда из бюджетных средств – в малом количестве и на коммерческой основе.

3. Порядка 1 % жилищного фонда находится в ветхом состоянии, необходимо проводить регенерацию данного жилищного фонда.

4. Обеспеченность жилья сетями инженерной инфраструктуры находится на среднем уровне по всем показателям.

В поселении в настоящее время имеются свободные земельные участки с уже проложенными инженерными коммуникациями.

3.2. Кадастровая оценка земель населенных пунктов Томаровского городского поселения

Основной целью проведения работ по государственной кадастровой оценке земель является создание налоговой базы для исчисления земельного и ряда других имущественных налогов («Земельный кодекс РФ, ст.65, 66; постановление Правительства РФ от 08.04.2000г. № 316) [НПБ 3]. Кадастровая стоимость земельного фонда определяет объём потенциально возможных поступлений земельного налога в бюджеты муниципальных образований.

Таблица 3.5

Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

Наименование	Средний уровень кадастровой стоимости в разрезе групп видов разрешенного использования*, руб./кв.м						Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков, руб./кв.м
	1	2	3	4	5	6	
Томаровское городское поселение	6,07	-	9,05	-	-	1,68	6,17

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий утверждена постановлением Администрации Белгородской области от 19 ноября 2018 года № 476-р. «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области» по поселению приведена в таблице 3,5 [НПБ 15].

Результаты государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов были утверждены Постановлением Правительства области «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Белгородской области» от 21 ноября 2016 года, № 418-пп [НПБ 13].

Удельные показатели кадастровой стоимости земель служат основой для расчёта кадастровой стоимости земельных участков, при определении которой учитываются как физические характеристики земельного участка, так и совокупность обременительных прав на данный земельный участок. Определены удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов Белгородской области в рублях за один квадратный метр по 17 видам функционального использования земель.

Среднее значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения Томаровского района по группам видов разрешенного использования по состоянию на 01.01.2019 г. составляет 60,80 руб./м².

На территории Белгородской области в 2018 году была проведена государственная кадастровая оценка земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, результаты которой утверждены распоряжением департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области от 19 ноября 2018 года № 476-р «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области» [НПБ15].

В рамках проведенной государственной кадастровой оценки областным государственным бюджетным учреждением «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» определена кадастровая стоимость 152 033 участков. Результаты новой кадастровой оценки сельхозземель вступят в силу с 1 января 2019 года.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Томаровского го-

родского поселения по группам видов разрешенного использования представлены в таблице 3.6.

Таблица 3.6

Средние значения УПКС земельных участков в составе земель населенных пунктов Томаровского поселения (в руб. за 1 кв.м.)

Название пункта	Среднее для населенного пункта	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Волохов	59,06		50,03					230,1		
Кисленко	47,53		47,53							
Махнов	42,86		42,86							
Роговой	49,33		50,05							
Семин	49,57		49,57					170,7		
Томаровка	481,37	1929,8	233,1	606,9	146,1	808,3	1372,7	1042,3	919,8	608,3
Федоренков	46,86		46,65							
Цыхманов	44,73		45,41							

По предварительным расчётам средний УПКС (удельный показатель кадастровой стоимости) по пашне для земель Томаровского городского поселения составил 11,9 рублей/кв.м, исходя из чего сумма налога за 1 га пашни составит 375 рублей. Средняя сумма налога по кормовым угодьям за один гектар составила 113 рублей, исходя из расчёта УПКС в 3,54 руб./кв.м.

3.3. Экономические аспекты современного использования земельно-имущественного комплекса поселения

Главной задачей бюджетного процесса в поселении является выполнение доходной части бюджета, так как без этого невозможно развитие территории поселения [НПБ 16].

Налог на имущество определяется с учетом введения с 1 января 2016 года на территории городского поселения порядка определения налога на

имущество физических лиц от кадастровой стоимости объектов недвижимости и на базе положений главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации, а также ставок и льгот, утвержденных органами местного самоуправления городского поселения [НПБ 5].

Для прогнозирования налога используются начисленные в текущем году суммы платежей от кадастровой стоимости объектов по данным УФНС по Белгородской области с ежегодным увеличением на каждый планируемый год с учётом действия льготного переходного периода и погашения реальной к взысканию недоимки плательщиков.

Сумма земельного налога определяется исходя из начислений налога по организациям и физическим лицам в текущем году по данным отчетности ФНС России – форма 5-МН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам» [НПБ 5]. В расчётах также учитываются дополнительные суммы земельного налога от результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов, утверждённых постановлением Правительства области от 21 ноября 2016 года №418-пп и погашение реальной к взысканию недоимки плательщиков.

С 1 января 2019 года планируется введение очередной переоценки земель сельскохозяйственного назначения.

Доходы от сдачи в аренду и продажи имущества, относящегося к муниципальной собственности, а также суммы арендной платы за земли и доходы от продажи земли учитываются на основании прогнозных разработок управления правового регулирования имущественных и земельных отношений, исходя из договоров аренды, заключенных на 2018 год и последующие годы (за исключением аренды имущества бюджетных и автономных учреждений), а также планов приватизации [1].

Основной статьёй собственных доходов бюджета поселения являются налоговые поступления (таблица 3.7) [НПБ 16].

**Налоговые поступления в бюджет Томаровского городского поселения
по видам налогов в 2018 году**

Показатели базы местных налогов	2018
Имущество физических лиц, тыс. руб.	8563
Единый сельскохозяйственный налог, тыс. руб.	4
Налог на доходы физических лиц, тыс. руб.	2442
Земельный налог, тыс. руб.	8660

Наибольшие доходы в бюджет поселения получены за счёт земельного налога – 10328 тыс. руб. (рис. 3.2).

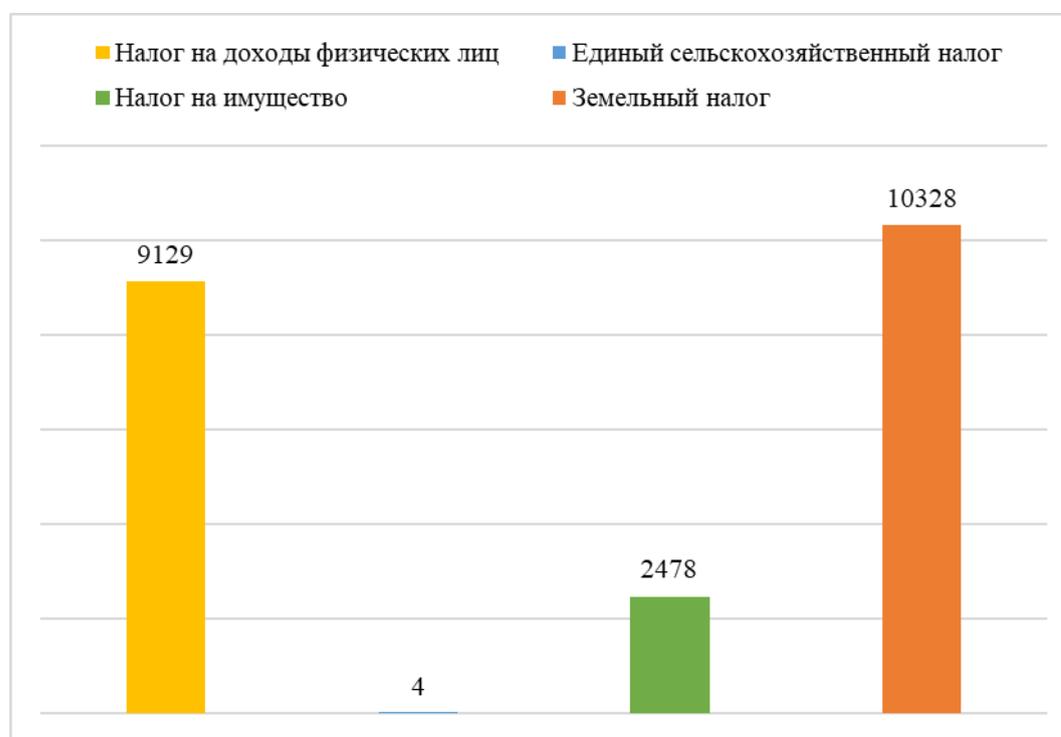


Рис. 3.2. Показатели базы местных налогов поселения
«Поселок Томаровка» (тыс. руб.)

Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности и переданного в оперативное управление бюджетным и автономным учреждениям остаются в их распоряжении, доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности и переданного

в оперативное управление казенным учреждениям в полном объеме учитываются в доходах соответствующих бюджетов.

Нами был рассчитан прогноз поступления в бюджет Томаровского городского поселения «Поселок Томаровка» собственных доходов от использования земельно-имущественного комплекса городского поселения в 2019 – 2020 годах. (табл.3.7).

Таблица 3.7

**Современное состояние и прогноз поступления в бюджет поселения
«Поселок Томаровка» доходов от использования земельно-
имущественного комплекса городского поселения
в 2019 -2020 годах (тыс. руб.)**

	2017	2018	2019	2020
Налог на доходы физических лиц	8563	9129	10759	10345
Единый сельскохозяйственный налог	4	4	4	5
Налог на имущество	2442	2478	2516	2554
Земельный налог	8660	10328	10433	10577
Аренда земли	1183	1408	1463	1521
Аренда имущества	573	570	575	580
Продажа земельных участков	163	50	300	300

Использование земли в Российской Федерации является платным согласно ст. 65 Земельного кодекса РФ. Плата взимается в виде земельного налога или арендной платы. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Территориальное развитие населенных пунктов невозможно без изъятия земель, и, прежде всего, земель сельскохозяйственного назначения, допускается изъятие земель худшего качества. В этих условиях вопрос сравнительной оценки сельскохозяйственных земель для выбора территорий под новое строительство приобретает особую актуальность.

На современном этапе проблема управления земельно-имущественным

комплексом на территории поселения весьма остра и актуальна. Существует много недоработок и вопросов в системе управления ЗИК, а вопросы совершенствования эффективности управления эти комплексом являются до сих пор важнейшей и приоритетной задачей государственной политики. Для муниципальных образований же, определение эффективности в данной категории еще более важно, так как земельные участки и объекты недвижимости, связанные с ними привязаны к конкретным территориям муниципалитетов, а налоговые и неналоговые поступления от использования земельных ресурсов являются основным по величине источником дохода в местные бюджеты после НДФЛ [44].

Если в большинстве развитых зарубежных стран все имущественные доходы от земельных участков и привязанным к ним объектам недвижимости на конкретных муниципальных территориях почти полностью зачисляются в местные бюджеты и составляют их основу, то в России идет разграничение бюджетов. Главная причина этого – несовершенство и несправедливость федерального законодательства (бюджетного и налогового), а также незавершенность работ по учету и кадастровой оценке реальной стоимости земли и недвижимости.

Эффективность управления ЗИК следует определять в социально-экономической системе с учетом использования следующих факторов производства:

- 1) природные и трудовые ресурсы;
- 2) материальное производство;
- 3) информационные ресурсы.

При разработке системы управления ЗИК используют системный подход, при котором применяют следующие виды анализа:

- 1) Анализ объекта (установление обоснованной границы объекта, обмен информацией между системой и ее окружением, выявление структуры системы, состава подсистем и их взаимодействие);
- 2) Функциональный анализ (в качестве объекта рассматривается определенный экономический, экологический или другой процесс). Более

целесообразен по сравнению с анализом объекта, так как позволяет в динамике развития процессов производства и управления ЗИК получать ожидаемые результаты;

3) Анализ цели (главный объект исследования – задачи, цели системы и порядок их достижения). Он направлен на создание организованной системы, способной путем координации деятельности различных исполнителей обеспечить достижение поставленной цели.

Мы полагаем, что на современном этапе в большинстве муниципальных образованиях области при определении эффективности системы управления ЗИК, чаще всего рассматривают бюджетную эффективность. Под бюджетной эффективностью понимается относительный показатель эффекта для бюджета в результате осуществления государственной функции, реализации программы, инвестиционного проекта, определяемый как отношение полученного бюджетом результата к затратам, расходам, обусловившим, обеспечившим его получение.

По прочим доходам от использования имущества (плата за наем) исполнение составило 54 тыс. руб. или на 58,7% к плану, темп роста к аналогичному периоду прошлого года (2017 год) составил 72%, в связи с имеющейся задолженностью.

По доходам от реализации муниципального имущества исполнение составило в сумме 67 тыс. руб. или на 33,5% к плану, в связи с отсутствием финансовых средств, для подготовки технической документации.

Постоянно проводится работа по государственной регистрации имущества муниципального образования Томаровского городского поселения. Всего за период с 2010 год по настоящее время получены свидетельства о государственной регистрации на 100 объектов недвижимости (85% от общего числа объектов недвижимого имущества поселения), внесенных в Реестр объектов муниципальной собственности.

Только в течении I полугодия 2018 года прошли государственную регистрацию в органах Росреестра 15 объектов недвижимого имущества. Однако, ввиду отсутствия денежных средств техническая инвентаризация муни-

ципального имущества, госрегистрация объектов муниципальной собственности идет очень низкими темпами.

Имущество, составляющее муниципальную районную казну, сдается в аренду, что позволяет наряду с продажей муниципального имущества пополнять местный бюджет. По состоянию на 1 июля 2018 года действует 9 договоров аренды имущества поселения. За 2017 год поступило арендной платы 464,5 тыс. руб, в основном – это арендная плата за использование муниципального недвижимого имущества по краткосрочным договорам аренды (от 11 месяцев до нескольких лет).

Выявляется бесхозное имущество, необходимое для выполнения полномочий органов местного самоуправления, впоследствии права на это имущество оформляются в порядке, установленном действующим законодательством.

Основной задачей в вопросах управления муниципальным имуществом и на перспективу остается его качественный учет и повышение эффективности использования [44].

ГЛАВА 4. ОПТИМИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ ПОСЕЛЕНИЯ

4.1. Выявление недостатков используемых механизмов управления земельно-имущественного комплекса поселения

Проведение на протяжении достаточно длительного времени в поселении административной градостроительной политики обусловило ряд серьезных негативных последствий, в числе которых:

- 1) экстенсивное использование земель поселений, несоблюдение застройкой «красных» линий и достаточно жесткое их функциональное, градостроительное, планировочное деление внутри поселка;
- 2) наличие значительных промышленных зон и объектов в центральных районах поселений;
- 3) формирование однообразных жилых, так называемых «спальных» районов, с ограниченным набором мест приложения труда;
- 4) обострение экологических проблем поселений, в том числе связанных с размещением предприятий АПК и коммунальных зон;
- 5) интенсивные процессы ветшания, вплоть до разрушения, зданий в исторических центрах поселений в связи с малыми объемами реконструктивных работ и др.

В процессе исследования нами были выделены следующие недостатки существующей системы налогообложения объектов земельно-имущественного комплекса Томаровского городского поселения:

- 1) отдельные системы прав и налогообложения для земельных участков и иных объектов недвижимости;
- 2) неопределенность документов на владение, форм владения и границ участков;
- 3) неадекватность установленных оценок земельных участков и зданий;
- 4) низкоэффективные нормы налогообложения объектов недвижимости;

5) завышенная кадастровая стоимость земли и объектов недвижимости по сравнению с их рыночными значениями.

В связи с незавершенностью работ по постановке земельных участков на кадастровый учет невозможно произвести точный подсчет площадей земель различных категорий. Анализ земель на территории Томаровского городского поселения «Поселок Томаровка» показывает, что площади земель многих категорий не установлены.

Таким образом, в составе земельного фонда поселения необходимо установить границы земельных участков и территорий:

1) в составе земель сельскохозяйственного назначения – границы участков под инженерными коммуникациями, зданиями, строениями, сооружениями для производства сельскохозяйственной продукции;

2) в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и земель иного специального назначения – границы земель промышленности, энергетики, связи, телевидения и иного специального назначения (кладбища, скотомогильники, свалки ТКО);

3) уточнить наличие и границы земель водного фонда;

4) уточнить площади и границы земель лесного фонда.

Кроме того, налоговое законодательство почти не учитывает индивидуальную (рыночную) стоимость объектов недвижимости [НПБ 5]. Кадастровая оценка недвижимости для целей налогообложения существенно отличается от реальной стоимости этой недвижимости, в связи, с чем налоговая база значительно завышена.

В процедуру оценки стоимости недвижимости, взимания налогового платежа с налогоплательщика, контроля за уплатой налогов вовлечены многие муниципальные органы, поэтому расходы на администрирование значительно снижают сумму поступлений от налоговых платежей в бюджет [10].

Для ликвидации (или уменьшения) этих недостатков, по нашему мнению, необходимо:

1) проведение оценки всех объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании по реальной (рыночной) стоимости и определение

налоговой базы (с учетом дифференциации по видам недвижимости);

2) обеспечение эффективного обмена данными об объектах из реестра, который поддерживается муниципальными органами власти, налоговыми органами и территориальными органами Роснедвижимости в целях актуализации информации об имуществе налогоплательщиков – правообладателей;

3) разработка прогноза изменения размеров налогов по категориям плательщиков и общих поступлений при различных сочетаниях ставок налога и льгот.

Проведя исследования, мы видим, что в Томаровском городском поселении области существуют недостатки по управлению ЗИК поселения.

На рисунке 4.1. наглядно представим недостатки и направления совершенствования в области управления ЗИК городского поселения.



Рис. 4.1. Недостатки и пути решения в области управления ЗИК поселения

Необходимо выделить следующие аспекты:

1. В Комитете по управлению имуществом отсутствуют автоматизированные программные средства по ведению реестра муниципального имуще-

ства, а также начислению, текущему учету поступления арендной платы.

2. Нет необходимых сведений для постановки бесхозяйного имущества на балансовый учет.

3. Отсутствуют первоначальные правоустанавливающие документы, вследствие чего нет возможности государственной регистрации прав на муниципальное имущество.

4.2. Совершенствование системы управления земельно-имущественным комплексом Томаровского городского поселения

Если рассматривать внутренние резервы повышения эффективности управления земельно-имущественными комплексами муниципальных образований, то здесь можно выделить ряд задач:

1. Привлечение инвестиций в муниципальные образования, а именно в городскую недвижимость, повышение ее капитализации и инвестиционной привлекательности муниципальных земель. Решение этой задачи окажет существенное содействие на развитие строительства, реконструкцию жилья и реорганизацию промышленности в поселении, а также вовлекут в рыночный оборот недвижимость и земельные участки, предназначенные под строительство и реконструкцию.

Для решения этой задачи необходима в первую очередь активизация работы органов местного самоуправления по завершению кадастровой оценки территорий.

2. Увеличение поступления земельных налоговых платежей и арендной платы в доход местного бюджета. Поэтому органам власти на местах необходимо организовать работу по выявлению, проведению, инвентаризации и постановке на налоговый учет объектов, долгие годы фиктивно числящихся как незавершенное строительство, а также самовольно занятых земельных участков.

Эффективность системы управления ЗИК поселения можно подразделить на следующие виды, согласно рисунку 4.2.

Экономическая. Увеличение прибыли от эксплуатации ЗИК, снижение срока окупаемости капитальных вложений и др.	Экологическая. Влияние на окружающую среду, уменьшение заболеваемости населения и др.	Технико-технологическая. Улучшение технологических условий производства, снижение затрат на использование земель и др.	Правовая. Совершенствование законодательной и нормативно-правовой базы, разрешение земельных споров и др.
Эффективность системы управления			
Общехозяйственная. Экономический рост производства, повышение занятости и др.	Социальная. Изменение социального статуса собственника земельного участка, престижность владения землей и др.	Бюджетная. Увеличение поступления в бюджет от налоговых и иных сборов	Информационная. Обеспеченность стратегической и оперативной информацией

Рис. 4.2. Виды эффективности системы управления ЗИК

Основные направления по повышению эффективности цели управления земельно-имущественным комплексом поселения «Поселок Томаровка»:

- 1) оптимизировать структуру муниципальных учреждений в соответствии с требованиями законодательства о местном самоуправлении;
- 2) повысить эффективность использования имущества муниципальными учреждениями;
- 3) сократить расходы муниципального бюджета, связанных с содержанием неиспользуемого либо используемого не по назначению имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями;
- 4) усилить контроль за сохранностью и использованием муниципального имущества.

Органами местного самоуправления поселения разработаны и утверждены нормативные правовые акты о порядке управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной соб-

ственности, об управлении муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями и о контроле за использованием муниципального имущества.

Основные принципы формирования пространственной среды поселения следующие:

1) развитие разнообразных типов застройки, что создаст многовариантность в выборе мест проживания населения в связи с предполагающейся дальнейшей дифференциацией общества и разнообразием интересов и возможностей разных социальных групп населения;

2) выявление индивидуальных особенностей жилых массивов;

3) своеобразие ландшафтной структуры территории;

4) выявление зон общественных центров и наиболее ответственных градостроительных узлов;

5) формирование выразительных объемно-пространственных композиций и цветового решения фасадов;

б) реконструкция и модернизация существующих жилых образований и общественных зон.

Большая роль отводится зеленым насаждениям. Контраст высокоствольной зелени парков, открытых пространств, спортивных зон обогатит эстетическое восприятие этих территорий.

Существующий общественный центр поселка – пешеходная зона, концентрирующая все основные пешеходные потоки прилегающих жилых территорий и находящаяся в радиусе пешеходной доступности.

В новых общественных подцентрах предлагается разместить учреждения и предприятия первичного обслуживания спортивно-досуговые комплексы, предприятия торговли, клубные помещения. Максимальное приближение к жилой зоне объектов соцкультбыта ведет к комфортности обслуживания населения.

Основной составляющей неналоговых поступлений в бюджет района являются доходы от распоряжения и использования имущества и земли. Учитывая сокращение физического объема муниципальной собственности вслед-

стве обветшания объектов, приватизации, необходимость завершения процедуры разграничения собственности между различными уровнями власти и приведение перечня объектов муниципальной собственности в соответствие с осуществляемыми полномочиями, поступление доходов от имущества будут иметь тенденцию к уменьшению. Это требует выработки и реализации мероприятий, которые позволят повысить эффективность управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами.

Основными задачами внедрения программного обеспечения учета муниципального имущества будут являться:

- 1) повышение квалификации сотрудников в сфере информационных технологий;
- 2) внедрение в практическую деятельность автоматизированных программных продуктов;
- 3) информационное обеспечение управления имуществом комплексом через СМИ, сеть «Интернет».

Для выявления бесхозных объектов и оценки их стоимости необходимо решить следующие задачи:

- 1) заключить договоры со специализированными организациями, осуществляющими оценку стоимости имущества;
- 2) создать межведомственную комиссию по оценке бесхозного имущества;
- 3) работа с архивными документами.

Оспаривание права муниципального образования на имущество через суд необходимо реализовать через:

- 1) запросы архивных данных по введению в эксплуатацию объектов недвижимости;
- 2) работу с архивами передающих сторон;
- 3) подачу исков в арбитражный суд Курганской области;
- 4) оказание консультативной помощи администрациям органов местного самоуправления.

Задачами внедрения в работу Комитета форм электронного взаимодей-

ствия при оказании муниципальных услуг будут являться:

- 1) разработка административных регламентов;
- 2) обучение специалистов, обеспечивающих непосредственно оказание муниципальных услуг в электронном виде.

Важнейшей проблемой для Томаровского городского поселения является возрождение хуторов и эффективное использование их земельно-имущественного комплекса. В 2018 году вступило в силу постановление областного правительства, согласно которому в 425 белгородских сёлах и хуторах можно получить бесплатный участок земли. Получить земельный участок можно под ИЖС или личное подсобное хозяйство. Но данные хутора имеют население до 200 человек [НПБ 14].

Раздавать землю будут отделы имущественных и земельных отношений при муниципалитетах, а контролировать – областной департамент имущественных и земельных отношений. В список вошло большинство хуторов Томаровского городского поселения.

Условия для получения бесплатной земли:

- 1) неполучение ранее земельного участка бесплатно;
- 2) регистрация в Белгородской области не менее одного года и проживание на её территории не менее года;
- 3) имеют право на участок и граждане, зарегистрированные по месту пребывания в нашем регионе и работающие по основному месту работы не менее года – это нужно для того, чтобы привлечь в малочисленные сёла квалифицированных специалистов;
- 4) заявление на имя главы администрации района, передав его через МФЦ. К заявлению нужно приложить копии документов, которые дают право на льготный участок: копию регистрации, справку с места работы или копию трудовой книжки.

Сразу в собственность землю не представляют. Для строительства дома участок сначала берётся в аренду на льготных условиях, а после строительства и регистрации права собственности на дом земля безвозмездно переходит в собственность.

Льготная аренда – это своего рода обязательство того, что вы на земле будете строиться, а не просто возьмёте участок, а потом передумаете и бросите его. Стоимость льготной аренды в населённых пунктах, где проживает до 200 человек, составляет 0,3% от кадастровой стоимости земли.

Кадастровая стоимость земельных участков в конкретных населённых пунктах районов Белгородской области указана в постановлении регионального правительства № 418-пп от 21 ноября 2016 года [НПБ 13]. И тут чем дальше располагается село от райцентра и чем беднее его инфраструктура, тем кадастровая стоимость земли дешевле.

Так, для большинства хуторов Томаровского городского поселения, где нет школ и медпунктов, средняя кадастровая стоимость квадратного метра земли составляет чуть больше 27 рублей, а 0,3% от этой суммы – то 8 копеек за квадратный метр.

Перечень населённых пунктов, где предоставляются участки, составлялся с таким расчётом, что там можно подвести коммуникации либо они там уже есть, школ, детских садов хоть на хуторах и нет, но они есть в других населённых пунктах поселения, куда входит хутор. Это недалеко и добраться туда вполне реально. Однако рабочие места есть только в центрах поселений, или есть возможность заниматься фермерством. Ещё один вариант – взять землю в этих же сёлах под дачу. Ведь дачники тоже выгодны для поселения – они будут платить налоги за свои дома и тем самым, пополнять бюджет поселения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе проделанного в работе анализа можно сделать следующие выводы.

Земельно-имущественный комплекс на современном этапе развития является базовым элементом общественных и земельно-имущественных отношений, и при правильном его формировании и использовании достигается высокий уровень жизни, развитие предпринимательской и другой деятельности, умножение доходности в бюджетах всех уровней от налоговых и иных поступлений при использовании ЗИК.

Городское поселение «Поселок Томаровка» входит в состав Яковлевского городского округа Белгородской области. В состав поселения входят, кроме поселка Томаровка, хутора Волохов, Семин, Кисленко, Федоренков, Роговой, Махнов и Цыхманов.

Территория городского поселения «Поселок Томаровка» составляет 10354 га, земли населенных пунктов составляют 1241 га. Основная часть территории в границах Томаровского городского поселения представлена землями сельскохозяйственного назначения (80,8%), следующие по площади идут земли населенных пунктов (12,1%). Самыми наименьшими по площади категориями являются земли лесного фонда (4,8%) и земли водного фонда (0,003%).

На планировочную организацию поселка городского типа поселка Томаровка значительное влияние оказали условия его расположения в системе развивающихся населенных мест. Инвестиционную привлекательность Томаровскому поселению придает уникальное сочетание следующих факторов:

- 1) расположение вблизи крупного административного, культурного и промышленного центра – г. Белгорода;
- 2) наличие обширных сельскохозяйственных угодий, развитой агропромышленный комплекс
- 3) наличие свободных земель, пригодных для размещения жилья;

- 4) развитая транспортная и инженерная инфраструктура;
- 5) наличие развитой социальной и культурно-бытовой инфраструктуры;
- 6) благоприятная природно-экологическая обстановка, наличие мощного рекреационного потенциала (лесные массивы, водные объекты, интересные ландшафты).

Жилой фонд Томаровского поселения составляет 31459,9 м² общей площади (табл. 3.2), в том числе в частной собственности граждан 29288,7 м²; в многоквартирных жилых домах – 4545 м².

Всего по поселению:

- частных домовладений – 2797;
- многоэтажных домов – 15 (274 квартиры).

Наибольшие доходы в бюджет поселения получены за счёт земельного налога – 10328 тыс. руб. Кадастровая стоимость земельных участков поселения на сегодняшний день используется исключительно для целей налогообложения и определения размеров арендной платы.

Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков в поселении составил 6,17 рублей за квадратный метр. Средняя кадастровая стоимость земель населенных пунктов в поселении зафиксирована в поселке Томаровка – 481,37 рублей за квадратный метр, а минимальная в хуторе Махнов – 42,86 рубля за квадратный метр.

Проведенный анализ свидетельствует о неэффективном управлении земельно-имущественным комплексом администрацией поселения. Условия функционирования ЗИК поселения в современных рыночных отношениях актуализирует внедрение других управленческих подходов и новых процессов регулирования его деятельности.

Нами был рассчитан прогноз поступления в бюджет Томаровского городского поселения «Поселок Томаровка» собственных доходов от использования земельно-имущественного комплекса городского поселения в 2019 – 2020 годах. Так в 2020 году налог на имущество должен достигнуть отметки

2554 тыс. руб. а земельный налог – 10557 тыс руб. Доходы от аренды земли составят – 1521 тыс. руб., а от аренды имущества поселения – 580 тыс. руб.

С учетом теоретических и правовых аспектов управление земельным комплексом поселения осуществляется как бы на должном уровне, а вот на практике получается совсем наоборот: поступления земельного налога в местный бюджет за последние три года снижаются; инвестиционная привлекательность не на очень высоком уровне; рекультивация земель, подвергшихся негативным воздействиям, не осуществляется из-за отсутствия должного финансирования и нежелания инвесторов вкладывать свои деньги для осуществления на ней хозяйственной деятельности и т. д.

Система управления ЗИК на всех административно-территориальных уровнях должна базироваться на принципиально новых подходах (экономических, организационных, информационных), которые бы обеспечивали эффективное регулирование земельно-имущественных отношений и управление недвижимостью. Здесь особое значение должно уделяться системному анализу формирования земельно-имущественного комплекса, и все его функциональные процессы должны быть прозрачными и эффективными. Здесь может также помочь зарубежный опыт системы управления ЗИК и регулирования земельно-имущественных отношений.

Сегодня Томаровское городское поселение ставит следующие цели управления имуществом муниципальных учреждений в муниципальном образовании:

- 1) оптимизировать структуру муниципальных учреждений в соответствии с требованиями законодательства о местном самоуправлении;
- 2) повысить эффективность использования имущества муниципальными учреждениями;
- 3) усилить контроль над сохранностью и использованием муниципального имущества;
- 4) сократить расходы муниципального бюджета, связанные с содержанием неиспользуемого либо используемого не по назначению имущества, за-

крепленного за муниципальными учреждениями

Органами местного самоуправления Томаровского поселения разработаны и утверждены нормативные правовые акты о порядке управления, владения, пользования и распоряжения имуществом ЗИК.

В целях эффективного налогообложения и для рационального использования земельных участков в городском поселении необходимо: уточнить компетенцию, провести разграничение и координацию полномочий как органов государственного земельно-имущественного управления, так и органов местного самоуправления; сформировать полный реестр муниципальной недвижимости, выявить при этом излишние, неиспользуемые либо используемые не по назначению земельные участки муниципальных учреждений, а также «неплановые домостроения» на территории муниципалитета, которые возведены с нарушениями установленного порядка предоставления земельных участков («самозахват») и самовольного строительства зданий; зарегистрировать домостроения и нежилые сооружения (гаражи, погреба), не имеющие инвентаризационной оценки и не учтенные как объекты налогообложения; провести переход от земельного налога и налога на имущество к налогу на недвижимость; проводить ежегодный мониторинг финансово-экономических результатов управления муниципальным имуществом для оптимального использования имущественных активов.

Экономическая эффективность мероприятий по повышению эффективности управления имущественным комплексом заключается в увеличении финансовых поступлений в бюджет поселения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Акимова, И.С. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики // И.С. Акимова, Н.М. Биктимирова, В.А. Прорвич, Е.А. Семенова. Право и экономика. – 2005, № 12. – С. 18-21.
2. Бабун, Р.В. Современные проблемы управления земельно-имущественными комплексами муниципальных образований. // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 9 – с. 34-38.
3. Баклаженко, Е.В. Проблемы градостроительного развития Яковлевского района Белгородской области / Е.В. Баклаженко // Наука через призму времени. – 2017. – №7.
4. Басовский, Л.Е. Прогнозирование и планирование в условиях рынка. // Л.Е. Басовский. – М., ИНФРА-М. 2002. – 260 с.
5. Варламов, А.А. Научные основы земельного кадастра/ А.А. Варламов, П.Ф. Лойко, Г.В. Ломакин, Н.Е. Петров, С.А. Гальченко. Под ред. А.А. Варламова. Учебное пособие ГУЗ-М., 1995. – 144 с.
6. Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений в России (учебное пособие) // А.А. Варламов, Н.В. Комов. – М.:ГУЗ, 1997. – 111 с.
7. Варламов А.А. Земельный кадастр: в 6 т. Том 2. Управление земельными ресурсами. // А.А. Варламов. – М.: Колос. 2004. – 528 с.
8. Власова, Н.Ю. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города/ Н.Ю. Власова // Известия Уральского гос. эконом. ун-та. – 2009. – № 1. – с. 67-73.
9. Гладкий, В.И. Проблемы формирования объектов недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2004, № 1. – 37 с.
10. Греф, Г.О. О мерах по реализации земельной реформы и развитию рынка недвижимости / Г.О. Греф // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2005. – №2 (23). Режим доступа: www.dpr.ru

11. Засядь-Волк, В.В. Концепция эффективного привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс крупного города/ В.В. Засядь-Волк, // Управленческое консультирование. – 2005. – № 2. – С. 137-143.
12. Зеленцов, А.В. Эффективность управления государственным имуществом-земельным комплексом региона (на примере Томской области)// А.В. Зеленцов, Д.М. Хлопцов. Вестник Томского государственного университета. – 2009. – № 324. – с. 382-385.
13. Иванкина, Б. Проблемы вовлечения в экономический оборот земельных участков под промышленными предприятиями // Общество и экономика. – 2007. – № 9-10. с. 58-71.
14. Игнатов, В.Г. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт/ В.Г. Игнатов, В.И. Бутов. Учебное пособие. Изд. 2-е, перераб. и доп. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов на Дону: Издательский центр «МарТ», 2005. – 352 с.
15. Кириллов, С.Н. К формированию комплексной модели эколого-экономического механизма городского землепользования/ С.Н. Кириллов// Проблемы современной экономики. 2010. №1 (13). С. 21-28.
16. Конева, А.В. Проблемы управления земельно-имущественным комплексом городов РФ. // А.В. Конева, А.Г. Осипов. Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2006. – № 1. – с. 15-18.
17. Колесник, А. Особенности муниципальной земельной политики в России и за рубежом. // Муниципальная экономика. – 2005. – №5. – с. 28-33.
18. Комов, Н.В. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне./ Н.В. Комов, Д.Б. Аратский. Нижний Новгород: Издательство Волго-вятской академии государственной службы, 2000. – 246 с.
19. Кошкин, Л.И. Основные принципы, структура и механизмы системы государственного управления земельно-имущественными отношениями. // Менеджмент в России и за рубежом. – 2007. – № 3. с. 57-66.
20. Кравцов, В.И. Земельно-имущественный комплекс как территориально-организованная экономическая система. // Журнал «Вестник Орен-

бургского государственного университета». – 2006. – № 8. с. 135-140.

21. Крюков, В.А. Проблемы государственного управления в имущественно-земельном комплексе / В.А.Крюков // Экономист. – 1998. – № 8. – С. 62-68.

22. Кутафин, О.Е. Муниципальное право Российской Федерации. // О.Е. Кутафин, В.И. Фадеев. Учебник 3-е изд. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект – 2006. – 672 с.

23. Кухтин, П.В. Маркетинг и экономическая оценка земельно-имущественного комплекса городов (населенных пунктов) : учеб.-метод. пособие / П.В. Кухтин, А.А. Левов; Рос. науч. центр гос. и муницип. упр. – М., 2003. – 259 с.

24. Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами // П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.В. Лобанов, О.С. Семкина. – М., СПб: Питер, 2005. – 384 с.

25. Кухтин П.В. Зарубежный опыт государственного управления землями крупных городов. // Науковедение. – 2014. – № 6 (25). – с. 1-10.

26. Левин А. Земельные ресурсы как объект муниципального управления / А. Левин // Проблемы теории и практики управления. 2006. – №4. – С. 62-65.

27. Левин А. Концепция эффективного управления земельными ресурсами муниципалитета / А. Левин // Проблемы теории и практики управления. – 2006. – №3. – С. 58-63.

28. Липски, С.А. Государственное управление в сфере землепользования в условиях развития рыночных отношений // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2002. № 2-3 (11-12). С. 40.

29. Парамонов, А.В. К вопросу повышения эффективности использования земель поселений / А.В. Парамонов // Земельный вестник России. – 2018. – № 4. – С. 17-20.

30. Панасенкова, Т.В. Концепция эволюции региональной системы земельно-имущественных отношений современной России. / Т.В. Панасенкова. – Ростов н/Д: Издательство Южного федерального университета. –

2009. – 300 с.

31. Панасенкова, Т.В. Роль государственных институтов в управлении сферой земельно-имущественных отношений / Т.В. Панасенкова // Вестн. Ростовского гос. эконом. ун-та (РИНХ). – 2009. – № 1. – С. 28-33.

32. Прока, Н.И. Социально-экономическая эффективность реализации потенциала сельских территорий / Н.И. Прока // Вестник Орел ГАУ. – 2011. – № 5.

33. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 1: Методические указания / С.А. Шамаев, Т.Н. Флиглинских. Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.

34. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 2: Методические указания / С.А. Шамаев, Т.Н. Флиглинских. Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.

35. Перькова, М.В. Градостроительное развитие Белгородской региональной системы расселения и ее элементов/ Архитектура и строительство России, 2016 . Вып.4. С. 12-17.

36. Пчелинцев, О.С. Региональная инфраструктура как условие экономического роста / О.С. Пчелинцев, М.М. Минченко // Проблемы прогнозирования. – 2004. – № 6 (87). – С. 3 -14.

37. Сай, С. И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования. Журнал «Недвижимость и инвестиции Правовое регулирование». – 2001. №4(9).URL: http://dpr.ru/journal/journal_7_1.htm (дата обращения: 29.05.2018).

38. Скляр И.П. Земельно-имущественный комплекс в России. // Социологические исследования. – 1999. – № 3. с. 37-46.

39. Теория и методы управления земельными ресурсами: Сборник научных трудов / Под ред. А.А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2001. – 180 с.

40. Тяпкин Э.А. Управление земельными ресурсами в муниципаль-

ном образовании – город Новокузнецк. // Э.А. Тяпикин. XI Экономические чтения памяти заслуженного деятеля науки РФ профессора Александра Петровича Бычкова. / Сборник материалов конференции. Томск, 6-7 ноября 2015 г. – Томск: Издательский дом Томского государственного университета. – 2016. – с. 295-302.

41. Трещевский, Ю.И. Экономическая и социальная эффективность создания имущественно-земельных комплексов в крупном городе / Ю.И. Трещевский // Регион. экономика : теория и практика. – 2008. – № 3. – С. 55-61.

42. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Официальный сайт [электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://www.kadastr.ru>.

43. Хаметов, Т.И. Основы формирования объектов земельно-имущественного комплекса и их эффективного использования. Монография. / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2008. – 159 с.

44. Хаметов Т.И. Содержание системы управления земельно-имущественным комплексом. // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2008. – № 8 (46). – С. 114-118.

45. Харитонов Н.Ю. Развитие земельно-имущественных отношений в городе // Проблемы региональной . экономики. – 2007. – № 1/2. – С. 163-168.