Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»

КАФЕДРА«КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ПРАВО»

«Утверждаю»
Зав. кафедрой
О.В. Тараканов
«___» _____20__г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ

«ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ СТРАТЕГИИ ГОРОДА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ»

Автор ВКРС.М.Маренин

ОбозначениеВКР-2069059-210402-_____-2017

Группа_____ЗиК-21м

Направление 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

Руководитель ВКР_____ Н.Ю. Улицкая

Нормоконтроль _____ М.С. Акимова

Пенза 2017

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

Утверждаю: Заведующий кафедрой

_____ О.В. Тараканов

«____» _____ 20___г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу

студента *Маренина Сергея Михайловича*

1. Тема ВКР:

Формирование земельно-имущественной стратегии города на основе анализа земельно-кадастровых данных

2. Срок сдачи законченной ВКР:

«___» июня 2017 г.

3. Исходные данные к ВКР:

Стратегия социально-экономического развития г. Пензы,Генеральный план и Правила землепользования и застройки г. Пензы.

4. Содержание задания:

1) уточнить понятийный аппарат на основе исследования теоретических и правовых основ формирования ЗИС за рубежом и в России;

2) проанализировать опыт разработки и реализации ЗИС в городах России;

3) разработать положения, уточняющие требования к процессу формирования и структуре ЗИС (на примере г. Пенза).

5. Перечень графического материала:

Наименование	Количество листов
Имущественно-земельная политика города Москвы	1
Сводные параметры экономического и социального развития территории города Пензы	1
Аэрофотоснимки и кадастровые карты неиспользуемых территорий города Пенза	1
Зонирование территорий города Пенза	1

Дата выдачи задания «____» _____ 20___г.

Руководитель **Н.Ю. Улицкая**

Задание принял к исполнению «_____»_____20__г.

Студент _____ **С.М. Маренин**

АННОТАЦИЯ

Название: «Формирование земельно-имущественной стратегии города на основе анализа земельно-кадастровых данных»

Title:«Formation of land and property strategy of the city on the basis of analysis of land-cadastral data»

Магистерская диссертация состоит из введения, 3 глав, заключения, библиографического списка из 38 источников информации, 3 приложений. Работа изложена на 91 странице машинописного текса, содержит 11 рисунков, 15 таблиц, 1 формулу.

В первой главе охарактеризованы теоретические и правовые основы земельно-имущественной стратегии, системы стратегического управления территориями в зарубежных странах в России. Определено содержание основных дефиниций понятийного аппарата.

Во второй главе приведен обзор опыта стратегического и территориального планирования в России, проанализирована реализация государственной программы по имущественно-земельной политике г. Москвы.

В третьей главе дана характеристика земельно-имущественного комплекса г. Пензы,предложены требования к структуре и содержанию земельно-имущественной стратегии. Разработаныпредложенияпоиспользованиювыявленныхнеиспользуемыхземель.

The master’s thesis consists of an introduction, 3 chapters, conclusion, a bibliographic list of 38 information sources, 2 applications. The work is presented in 90 pages of typed text, contains 10 figures, 15 tables, 1 formula.

In the first chapter, the theoretical and legal foundations of the land-property strategy, the system of strategic management of territories in foreign countries in Russia, are characterized. The content of the main definitions of the conceptual apparatus is determined.

The second chapter provides an overview of the experience of strategic and territorial planning in Russia, analyzed the implementation of the state program on property and land policy in Moscow.

The third chapter gives a description of the land and property complex of the city of Penza, proposes requirements for the structure and content of the land and property strategy. Proposals for the use of identified non-used lands have been developed.

Ключевые слова:*земельно-имущественная стратегия города, генеральный план, управление земельными ресурсами.*

Keywords*:land and property strategy of the city, master plan, land management.*

Магистр _____С.М.Маренин

Научный руководитель _____ Н.Ю. Улицкая

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ **6**

1. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗА РУБЕЖОМ И В РОССИИ **9**

1.1 Модели регулирования земельно-имущественных отношений за рубежом **9**

1.2 Система управления земельно-имущественными отношениями в России **21**

2.АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ СТРАТЕГИЙ ГОРОДОВ В РОССИИ **31**

2.1Обзор опыта разработки стратегий социально-экономического развития и документов территориального планирования **31**

2.2Реализация государственной программы «Имущественно-земельная политика г. Москвы на 2012-2016 гг.» **41**

3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ СТРАТЕГИИ ГОРОДАПЕНЗА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ **57**

3.1Характеристика земельно-имущественного комплекса г. Пенза на основе земельно-кадастровых данных **57**

3.2Рассмотрение действующей документации по стратегическому и территориальному планированию как материалов по обоснованию формирования ЗИС **67**

3.3 Концептуальные требования к процессу разработки и содержания ЗИС г. Пензы **71**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ **85**

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК **88**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 **92**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 **96**

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 **98**

ВВЕДЕНИЕ

Приоритетными направлениями национальной стратегии России является повышение благосостояния населения, укрепление единства государства, развитие общенационального рынка, рост эффективности экономики в целом. Необходимым условием достижения поставленных целей является уменьшение различий в уровне развития территорий. Однако в современной России в процессе рыночных реформ усиливается и без того значительная территориальная дифференциация. Аналогичная ситуация складывается и на региональном и муниципальном уровнях. Как показывает анализ, дифференциация субъектов РФ весьма значительна. Для решения проблемы территориальной дифференциации от региональных органов власти требуется осуществление стратегии, направленной на сближение муниципальных образований по уровню социально-экономического развития и преодоление тенденций усиления социального неравенства. Этим обусловливается необходимость разработки системы организационно-экономических механизмов территориального развития, основывающихся на интеграции экономического пространства и земельно-имущественного комплекса, что способствует развитию единого рынка, повышению уровня жизни населения и конкурентоспособности территорий.

Для устойчивого использования природных ресурсов государство и административно-территориальные единицы должнывыработать соответствующую земельно-имущественную стратегию (ЗИС). Для реализации которой, необходима система управления земельными ресурсами, основывающаяся на земельно-кадастровую базу данных. Такая база должна представлять собой процесс сбора,хранения и распространения информации о правах на земельные участки и ихпринадлежностях, о стоимости недвижимости и ее использовании в ходереализации ЗИС, и должнастатьнадежной системой, которая будет обеспечивать управленцев достоверной,полной и актуальной информацией.

Степень научной разработанности проблемы. В процессе теоретической разработки проблем управления земельными ресурсами использовались труды: Беломестного В.Г., Гутмана Г.В., Валинуровой Л.Г., Веретенникова А.О., Вильнера М.Я., Гранберга А.Г., Колмаковой Е.М., Мазур Н.З., Минцберга Г., Падильи Сароса Л.Ю., Тараканова О.В., Улицкой Н.Ю. Проблемы управления территориям на региональном уровне рассматривали Клоцвог Ф.Н., Рыженко Л.И.,Смирнова О.О., Татаркин А.И. Основы управления муниципальными образованиями рассматривались в трудах Балашовой С.П., Велихова Л.А., Воронина А.Г., Пака Х.С., Цицина П.Г., Шаралдаева Б.Б., Эрдыниевой Н.И. и др.

Цель и задачи исследования. Цель исследования – уточнение требований к процессу разработки и содержаниюземельно-имущественной стратегии города.

Для достижения выбранной цели поставлены следующие задачи:

1) уточнить понятийный аппарат на основе исследования теоретических и правовых основ формирования ЗИС за рубежом и в России;

2) проанализировать опыт разработки и реализации ЗИС в городах России;

3) разработать положения, уточняющие требования к процессу формирования и структуре ЗИС (на примере г. Пенза).

Объект исследования – земельно-имущественная стратегия города. *Предметом* исследования является процесс формирования ЗИС.

Область исследования. Научная проблематика магистерского исследования соответствует ФГОС ВО, проектная деятельность: разработка проектов и схем использования и охраны земельных ресурсов отдельных землепользований и административно-территориальных образований; проведение технико-экономического и социально-экологического анализа эффективности проектов и схем; подготовка методических и нормативных документов, технической документации, а также предложений и мероприятий по разработке и реализации проектов и схем.

Теоретическая, методическая и информационная база исследования. Теоретической основой служат отечественные и зарубежные исследования по управлению территориями.

Методической основой исследования являются логический, теоретико-эмпирический и статистический подходы. Были применены следующие методы: системный; графоаналитический; динамическое моделирование; групповая оценка; сценарный прогноз.

Использовалосьследующеепрограммноеобеспечение: MicrosoftWindows, MicrosoftExcel, Statistica, AutoCAD, MapInfo.

Информационную основу исследования составили законодательные, нормативные и аналитические документы органов государственного, регионального и муниципального управления, данные периодической печати, официальные сайты, интернет-источники.

Научная новизна исследования заключается в уточнении концептуальных и методических положений, обеспечивающих эффективность процесса формирования и реализации ЗИС на основе использования земельно-кадастровых данных.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость результатов магистерской диссертации состоит в дополнении системы знаний в области управления земельно-имущественным комплексом города, уточнением и расширением понятийного аппарата в сфере земельно-кадастровых данных.

Практическая значимость результатов исследований заключается в разработке положений ЗИС, которая может быть основой для стратегического управленияземельно-имущественным комплексом г. Пензы.

Структура ВКР: введение, 3 главы, заключение, библиографический список, 3 приложения. Работа изложена на 91 странице, содержит 11рисунков, 15 таблиц.

1. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗА РУБЕЖОМ И В РОССИИ

1.1 Модели регулирования земельно-имущественных отношений за рубежом

В зависимости от принадлежности национальной системы организации местного самоуправления (МСУ), сформировались общие подходы к землепользованию, построению системы управления земельными ресурсами, налогообложению и перечислению налогов в бюджет. Согласно принятой классификации, выделяются две модели: англосаксонская и континентальная.

Англосаксонская модель действует в Великобритании, США, Канаде, Индии, Австралии, Новой Зеландии. Для этого подхода характерны высокая степень автономии местного самоуправления, выборность, контроль со стороны граждан, отсутствие местных администраций в виде государственных органов.

Континентальная (романская) модель распространена в странах континентальной Европы, большинстве стран Латинской Америки, Ближнего Востока. Здесь местное самоуправление сочетается с наличием местных администраций (органы государственного управления на местном уровне), МСУ включено в систему государственного управления; кроме того, этой модели свойственна ограниченная автономия местного самоуправления [19].

С точки зрения установления порядка налогообложения местные органы стран англосаксонской модели обладают большей свободой в определении размера налога и ставок; соответственно, большая часть налога поступает в местный бюджет.

Если говорить о системах кадастрового учета иопределения собственности земли, существует другая классификация по странам использования, которая предполагает выделение четырех категорий государств:

1. Страны с наполеоновской административной системой (Франция, Испания, Италия, Греция и др.), где выделяют отдельно кадастр и реестр недвижимости. В земельном кадастре хранится информация, необходимая для налогообложения; данные о характеристиках земельного фонда хранятся в информационных системах органов власти; реестры недвижимости используются для регистрации прав собственности на землю.

2. Страны с немецкой моделью (Германия, Австрия, Швейцария), где существует несколько взаимосвязанных систем: кадастровая, топографо-геодезическая и регистрационная. Например, в Германии существует реестр недвижимости (включает кадастровые карты, свидетельства права собственности), банк кадастровых карт (включает документацию по топографо-геодезическим работам).

3. Страны северной Европы (Швеция, Дания, Норвегия, Финляндия, Исландия, страны Балтии), где создан более или менее единый комплекс, состоящий из крупномасштабных топографических карт, многоцелевого кадастра с реестром собственности. Учет прав собственности и ведение реестра осуществляется централизованно государственными органами, составление карт относится к компетенции административно-территориальных единиц.

4. Англоязычные страны (Великобритания, США, частично Канада и Австралия). Здесь основное внимание уделяется регистрации прав собственности, а не учету земельных ресурсов. В Великобритании функции официального источника картографической информации выполняет карта Ordnance Survey, изначально выпущенная в 1853 г. Она постоянно и оперативно обновляется с учетом всех поправок [36].

Так, например, в Великобритании основным документом системы управления земельными отношениями является «Земельный реестр ее Величества», который был утвержден еще в 1862 году. По своей сути это реестр прав собственности на недвижимость, в него занесены более 15 миллионов собственников. Он распространяет свою юрисдикцию на

территории Англии и Уэльса. Королевский реестр находится в открытом доступе.

Земельный реестр содержит юридические записи об операциях, связанных с продажей недвижимости и договорами аренды, более чем за 25 лет. После того, как собственник регистрирует недвижимость, именно Королевский реестр является законным свидетельством прав собственности.

В Земельный реестр входят: Реестр недвижимости, Реестр собственников, Реестр ограничений.

В Шотландии, в свою очередь, регистрация операций с землей ведется с 1617 г. Ранее существовавший Генеральный Реестр в 1979 г. был превращен в систему Регистрации Земель.

Система Регистрации Земель отмечает титулы и ограничения на собственность. Реестр использует карты крупного масштаба, предоставляемые Топографической Службой.

Система управления недвижимостью в Германии отличается высокой точностью определения границ земельных владений, четко отработанными процедурами, гарантиями зарегистрированных прав и так далее.

В связи с новой системой налогообложения недвижимости в стране, в начале XIX века были созданы картографическая, кадастровая и геодезическая системы.

В 1900 г. был принят Гражданский Кодекс, который регулирует транзакции и регистрирует права на недвижимость [29].

Италия и Франция являются странами с наполеоновской административной системой. Развитие кадастра во Франции, как и в Италии, началось в XIX веке. Современный кадастр недвижимости во Франции основывается на законе 1974 года, а Италии – на Декрете от 1972 года.

Главное назначение кадастра в этих странах – налогообложение собственности. То есть у него нет функций защиты прав собственности.

В соответствии с законодательством, в западных странах только физические лица имеют право приобретать земли. Притом они должны

соответствовать определенным жестким критериям. К таким требованиям относятся:

- наличие специального сельскохозяйственного образования;
- наличие опыта работы в сельскохозяйственной сфере;
- проживание в сельской местности;
- обладание достаточным капиталом для ведения сельского хозяйства.

Смысл такого законодательства в том, что земля будет находиться в распоряжении опытного и эффективного собственника [37].

Покупка и аренда земли – наиболее распространенные способы передачи прав землевладения и землепользования. Часто в современных условиях такие способы используются для укрупнения ферм и создания экономически более стабильных хозяйств. В аграрной политике некоторых развитых стран наблюдается борьба с сосредоточением в одних руках слишком больших территорий.

Но также есть страны, где торговля земли и аренда не так жестко регулируются. К таким странам в первую очередь следует отнести США, Австралию, Канаду. Хотя там тоже существуют ограничения по налогообложению, праву наследования и другие. В таких государствах, как Великобритания, Бельгия и Греция, государство оставило за собой право вмешательства, например, с экологической стороны.

Очень большое значение имеет законодательство по аренде. В общем, многие страны стремятся удлинить сроки аренды и стабилизировать арендные ставки. К странам с либеральной политикой в отношении аренды относятся: США, Австралия, Канада, Новая Зеландия.

В Западной Европе чаще всего предусмотрена минимальная длительность аренды.

Только в таких странах, где сама по себе аренда не имеет существенного значения, наблюдается максимум срока аренды: в Норвегии, Дании (30 лет), Японии [29].

Что касается практики установления размеров арендных платежей, то в Дании, Греции, Норвегии, например, землевладелец и арендатор самостоятельно решают, какими будут арендные платежи.

В других государствах, существует законодательство, регулирующее арендную плату. В Великобритании собственник и арендатор могут самостоятельно определить размер арендной платы, но далее она идет на рассмотрение и утверждение местных властей, которые опираются на соответствующие стандарты. Власти могут контролировать размер арендной платы через установление максимальных или стандартных ее значений. Такая практика существует в Нидерландах, Испании, Бельгии, Португалии и Японии. Арендная плата исчисляется при этом в соответствии с потенциальным урожаем и ценами за прошедшие годы [38].

Наследование также регулируется в разных странах по-разному. В наследственном земельном праве широко распространен принцип, что завещатель не в праве произвольно завещать свое земельное имущество, и оно, как правило, должно переходить лишь к одному из наследников, а все остальные должны получать соответствующие денежные или имущественные компенсации.

В Норвегии Акт о наследовании преследует следующие цели:

- закрепление сельского населения во всех районах страны, путем поддержки местных фермеров;

- препятствование дроблению хозяйства (по закону хозяйства переходят к старшему из детей).

В Швеции, где уровень государственного регулирования высок, при получении наследства необходимо разрешение властей на ведение хозяйства, с целью сохранения его целостности, а если возникает проблема с выделением одного из участков, то здесь также требуется разрешение.

Во Франции был введен принцип «преференциального наследника», который применяется в том случае, если ферма подлежит разделу между несколькими наследниками [29].

Согласно этому принципу, из числа наследников местным судом избирается наиболее квалифицированный кандидат во владельцы фермы. Ему передается все хозяйство, при этом он должен возместить в течение 10 лет остальным сонаследникам их долю в наследстве. Законом предусмотрен и другой вариант: создание «группового сельскохозяйственного предприятия»[19, 37].

В Италии существует специальное законодательство, направленное на сохранение семейных ферм. В случае наличия нескольких наследников, сонаследники имеют право продать свою долю, но только основному наследнику. При этом, если данный сонаследник не желает заниматься сельским хозяйством в течение ближайших пяти лет, то его участок продается в принудительном порядке основному сонаследнику, причем цену на участок устанавливают местные сельскохозяйственные органы.

В Японии наследование земли определяется совместным решением всех наследников, свободных в выборе метода деления наследства, но, как правило, не ставится под сомнение целостность сельскохозяйственного предприятия, в особенности с учетом крайне мелких земельных наделов в стране.

В ряде стран также практикуются ограничения на возможности иностранцев по покупке земли. Такие ограничения действуют в Австрии, в Чешской республике, Исландии и Турции. В Европейском Союзе льготы на покупку земли иностранцами распространяются лишь на граждан стран этой международной организации, по отношению ко всем остальным устанавливаются ограничения. В Австралии эти ограничения применяются в основном в западной части континента, чтобы обеспечить австралийцам контроль над большей частью еще слабо используемых земель. В Канаде это регулирование носит более жесткий характер, с целью ограничения, либо недопущения иностранной собственности на землю. В Японии в сельском хозяйстве, так же, как и во многих других отраслях экономики, традиционно проводится политика по ограничению зарубежных капиталовложений. В

сельском же хозяйстве запрещены иностранные капиталовложения не только в землю, но в целом в сельскохозяйственное производство. Это же касается лесного и рыбного хозяйства. В США имеется весьма разнообразный опыт по предоставлению прав на покупку земли, либо ограничению этих прав для иностранцев. В 1978 году был принят Акт о зарубежных капиталовложениях в сельское хозяйство. Согласно данному федеральному акту, иностранцам не запрещается приобретать сельскохозяйственные угодья в США, но в каждом отдельном случае такие сведения должны доводиться Министра сельского хозяйства США. То же самое касается и лесных угодий[36, 38].

В США в настоящее время основными владельцами источников информации о земельных участках являются частные компании, которые специализируются на страховании сделок. Каждая такая компания функционирует преимущественно в одном штате и проводит свой собственный земельный учет. Записи ведутся и исправляются экспертами, которые ежедневно обобщают соответствующую информацию из официальных данных.

Различные штаты ведут земельно-кадастровые и регистрационные системы по-разному. В стране разработано несколько основных кадастровых многоцелевых информационных систем. В одних штатах имеются семантические данные, в других – карты, на которых показаны данные, подлежащие включению в общую систему.

Также в стране существуют федеральные службы учета земельных участков – Бюро земельного управления при Министерстве Внутренних дел США. Оно несет ответственность за кадастровый учет всех государственных земель – одной восьмой всей территории США.

Основной единицей земельной собственности в США является индивидуальный земельный участок, имеющий определенные признаки: адрес, геодезические данные и оценочный индекс. На карте наряду с участками показываются автомобильные и железные дороги, элементы гидрографии. Специалистами Бюро земельного управления выполняется

кадастровая съемка, ведение земельных (регистрационных) архивов штатов, а также различных земельно-информационных систем США [29].

Федеративное устройство Германии определяет различие кадастровых систем в разных землях. Основное отличие наблюдается в решении организационных вопросов. Тем не менее, работы ведутся по общим правилам и в соответствии с едиными стандартами.

Кадастровая система состоит из трех взаимосвязанных элементов:

- Управления земельной книги (состоит из кадастровых карт, документов и записей собственности);

- Управления топографических съемок (осуществляет топографо-геодезические работы);

- Нотариат (заверяет правовые акты и ведет их реестр).

Реестр собственности в стране поддерживаются картографическими данными, которые, являясь частью реестра, имеют юридическую силу.

Картографирование собственности проводится государственными учреждениями и специально подготовленными людьми. Реестры собственности компьютеризированы, основываются на крупномасштабных картах.

Благодаря тому, что картографирование недвижимости и реестр собственности проводятся различными организациями, данные являются достоверными, ведь каждая сторона несет ответственность за свой имидж.

В Италии, кадастровые офисы созданы на уровне провинций. На сегодняшний день земельный кадастр состоит из следующих уровней:

- базы данных, содержащие сведения о кадастровых учетах (подразделяются на городские и сельские);

- информация о владельцах участков, которым присвоен уникальный кадастровый номер, права собственности;

- информация об оценке участка.

Во Франции система регистрации состоит из 353 реестров, сгруппированных в 6 групп. За правильностью данных следит Главный

регистратор – государственных служащий соответствующего ранга, получающий доплату к должностному окладу. На случай ошибок в стране действует страховой фонд.

Земельный кадастр в Норвегии содержит информацию о владениях, владельцах, адресах и типах зданий. Различные группы данных могут быть связаны друг с другом и географически локализованы через координатные или идентификационные коды объектов. В Швеции и Норвегии законодательно отрегулированы стандарты описания объектов иинформационные связи между ними. Разработка и внедрение самих систем финансируется правительством.

В Дании кадастр предполагает в основном, картирование земельных участков в крупном масштабе. Основная функция кадастровой системы в стране – определение каждого земельного участка в соответствии с текущим использованием. Ранее цель кадастра в Дании состояла в сборе налогов с владельцев земельных участков в соответствии с показателем качества почв (урожайности). В настоящее время данная функция кадастра остается главной, но пошлины уже собираются на основе рыночной цены участков. Помимо этого, перед кадастром теперь стоят и другие цели: например, утверждение законных прав на землю [19, 36].

Следует отметить, что в большинстве стран Восточной Европы приоритетноевнимание уделяется гармонизации с требованиями ЕС в сфере права земельной собственности, земельных рынков, управления землеустройством и землепользованием.

Страны Балтии ввели принцип налогообложения недвижимого имущества с учетомего оценочной стоимости. Были предприняты меры по обеспечению унификации ибеспристрастности оценки, основанной на параметрах реальной оценки участков.

В части стран Восточной Европы (Болгария, Венгрия, Польша, Латвия, Румыния, Словения, Чешская Республика), как отмечают эксперты ФАО, доступ к земельным ресурсам регулируется более эффективно, чем

землепользование. Однаков области управления государственными землями имеются проблемы, среди которых можно назвать отсутствие ведения кадастровых работ, вследствие чего государство не имеет точной информации о том, какие земли находятся в государственнойсобственности. В других странах основной проблемой является разграничение между государственной и муниципальной собственностью. Также отсутствует и единаяоценка стоимости земельных участков. Так, в Хорватии законодательством предусмотрено укрупнение и перераспределение земельных участков, однако на практикеэтого не происходит в силу отсутствия единой системы оценки. В Словении принятапереоценка земель раз в четыре года.

В большинстве балканских стран (Албания, Босния и Герцеговина, Сергия,Черногория) правила доступа к земельным ресурсам и их использования менее совершенны, чем в других странах Восточной Европы. Большинство экспертов считают, что главной силой на земельном рынке являются финансовые интересы частныхинвесторов, а основными проблемами – незаконные поселения и незаконное строительство.

В материалах ФАО отмечается, что управление землепользованием определяется не только земельными институтами, но и общим положением в сфере управления. В период трансформации восстановление соответствующих институциональных основ (законы, подзаконные акты, агентства, организации и пр.) может занять10 лет. Еще более длительный период уходит на организацию деятельности по новым правилам.

Вместе с тем эксперты подчеркивают, что приватизация земли в восточноевропейских странах способствует уничтожению ценности природных и культурныхландшафтов. Кроме того, эти страны намерены внедрять в практику землепользования стандарты ЕС, практическая реализация которых обусловлена поддержкой программ, реализуемых в рамках ЕС.

Эксперты ФАО отмечают, что в странах СНГ земельные отношения развиваются неравномерно и различия в них намного значительнее, чем в странах ВосточнойЕвропы. Основное различие в плане землевладения состоит в том, что ни одна изстран СНГ не проводила реституцию собственности. При этом основное отличие вплане землепользования заключается в том, что для стран СНГ в первую очередьхарактерно наличие крупных хозяйств, в то время как для сельских и сельскохозяйственных районов стран Восточной Европы характерным является раздробленностьземель. Основной проблемой всех стран является коррупция в сфере земельных отношений, политическое влияние и контроль со стороны госаппарата.

Среди стран СНГ наиболее «продвинутой» является Армения. Доступ к земельным ресурсам здесь регулируется намного лучше, чем их использование. Иностранцам не разрешается приобретать в собственность сельскохозяйственные земли,но их могут покупать юридические лица, зарегистрированные на территории Армении.

В Азербайджане, Казахстане, Киргизии, Молдове и Украине разрыв между регулированием доступа к земельным ресурсам и их использования больше, чем вдругих странах. Тоесть, констатировать существование системы установления стоимости земельныхучастков, пространственного планирования и землеустройства не представляетсявозможным.

Во всех странах, за исключением Казахстана, активно действуют земельные рынки. Перевод земли из государственной формы собственности в индивидуальную в основном завершен[37, 38].

Управление государственными землями ведется в этих странах по-разному. ВАзербайджане оно децентрализовано, землю в аренду предоставляют муниципальные власти. В Молдове каждой деревне позволено резервировать до 5% земли нарасширение жилой зоны. В отдельных поселениях зарезервированная на этом основании земля сдается в аренду фермерам.

Анализ показал, что в странах мира регулирование жилищного сектора осуществляется на как общенациональном, таки местном уровне. Государство предоставляет рядпрограмм помощи, направленных на обеспечениежильем семей с низким и средним доходом, в томчисле осуществляет непосредственное строительство жилья для указанных групп населения (Франция, Бельгия, Южная Корея). Есть программы помощи в оплате жилищных услуг (Франция, Китай),ограничения роста квартирной платы (Германия),освобождения от уплаты налогов и процентныхставок за предоставленные кредиты (Франция),субсидирования строительства частным застройщикам (Германия) и др. В части содержания частного жилья предпочтения отдаются объединениямсобственников многоквартирных жилых домов(Франция, Бельгия) [29].

Общественная структура управления в каждомгосударстве находится под сильным влиянием исторических факторов и политической культуры,что значительно расширяет диапазон общественных механизмов от передачи функций на самыйнизкий уровень до усиления централизованногоконтроля. Несмотря на различия в историческомразвитии, западноевропейские страны имеютсходную тенденцию стремления к золотой середине между централизацией и децентрализацией.

Другими словами, центральное правительствопризнает автономию местных органов власти, ноодновременно устанавливает над ними определенный контроль.

Системы местных органов, которые строятся с учетом административно-территориальногоделения, весьма различны в мире. Страны имеютдвух-, трех-, четырех- и даже пятизвенную системуместной власти. можновыделить двеосновные функции:

−экономическое развитие своих территорий (втом числе вопросы политики проживания иусловий жизни населения);

−представительские функции[19, 38].

Во всех странах государство стремится снизитьгосударственные расходы и разрабатывает своюжилищную политику, ищет новые прогрессивныеи экономичные схемы инвестирования, строительства и эксплуатации зданий. С другой стороны, жители стремятся сократить свои, семейныерасходы на приобретение и содержание жилья, ноодновременно хотят иметь комфортные и безопасные жилища. Несмотря на очевидное противоречиеэтих позиций, на самом деле задачи жителей и государства совпадают.

1.2Система управления земельно-имущественными отношениями в России

В настоящее время существуют недостатки системы планирования и управления развитием территорий, поэтому растет внимание органов власти к данным проблемам, в частности через ряд нормативно-правовых документов в сфере градостроительства, стратегического планирования,прогнозирования социально-экономического развития и инвестиционного климата регионов и муниципальных образований.

При этом в сентябре 2014 г. «в целях дальнейшего совершенствованиягосударственного управления» указом Президента было упразднено Министерстворегионального развития. Отчасти это произошло и по той причине, что были созданыведомства, выполняющие определенные функции территориального управления:

Министерство строительства и ЖКХ, министерства по развитию Дальнего Востока,Северного Кавказа, а также по делам Крыма. Полномочия ликвидированного Минрегионабыли переданы:

1) Минэкономразвития (МЭР) – практически все ключевые вопросы социально-экономического развития, территориального планирования, инвестиционной политики,в т.ч. управление Инвестфондом РФ;

2) Минфину – определение государственной политики и нормативно-правовогорегулирования бюджетной поддержки субъектов и муниципалитетов;

3) Минстрою – определение государственной политики и нормативно-правовогорегулирования в сфере градостроительного зонирования;

4) Министерству культуры – вопросы этнокультурного развития;

5) Министерству юстиции – вопросы территориального устройства и взаимодействияорганов государственной и муниципальной власти[17, 18].

Таким образом, обязанности, выполняемые одним ведомством, теперь распределены(хоть и по некоторому функциональному признаку) между несколькими, что требует ещебольших усилий по согласованию их действий. Особенно это критично в случаевзаимодействия МЭР, Минфина и Минстроя, так как крайне важно обеспечение устойчивогоразвития территорий и связанного с этим сбалансированного учета всех влияющих на эторазвитие факторов.

Эти два положения указаны в Градостроительном кодексе РФ какпринципы градостроительного законодательства, и в целом достаточно актуальны взаконотворческой деятельности последних лет: они прописаны в различных концепцияхразвития РФ и, как следствие, часто встречаются в стратегических планах субъектов имуниципальных образований. Это отражает положительную тенденцию перехода к болеерациональному, системному и научно обоснованному территориальному планированию,обеспечивающему гармоничное развитие территорий. Однако тенденция эта покареализована в основном на бумаге[2, 3, 4].

Одной из важнейших стратегических целей государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития Российской Федерации является эффективное использование земли и иной недвижимости всех форм собственности для удовлетворения потребностей общества и граждан.

Однако достижению указанной цели мешает ряд нерешенных проблем в области реформирования земельных и имущественных отношений.

Одной из таких проблем является сложная многоуровневая система реестров и кадастров недвижимого имущества.

До недавнего времени в Российской Федерации учет недвижимого имущества осуществлялся как учет объектов права либо объектов управления в зависимости от целей учета. Функционирующие системы учета были почти не связаны между собой, а потому зачастую не позволяли получить объективные сведения о недвижимом имуществе.

Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" является значительным шагом на пути формирования более упрощенной и удобной в использовании системы учета объектов недвижимого имущества.

Насколько новая система учета объектов недвижимого имущества эффективна, покажет время, хотя в процессе применения Закона уже были приняты значительные доработки и существует необходимость принятия подзаконных актов.

Основной проблемой, стоящей перед системой государственного управления недвижимостью в России, является создание единого научно-методического центра по сбору и анализу информации об объектах недвижимости, так как невозможны динамическое развитие строительного комплекса в России, а также эффективная реализация национальных проектов по созданию доступного жилья, развитию комплекса ЖКХ, улучшению инвестиционного климата, планированию развития городов и поселений без достоверной и актуальной информации об объектах недвижимости, их правовом статусе, их техническом состоянии.

Поэтому основной целью программ и подпрограмм, принимаемых в последние годы, является разграничение государственной собственности на землю и создание единой автоматизированной системы управления недвижимостью, обеспечивающей эффективное управление недвижимостью на уровне России, субъектов РФ и муниципальных образований [5, 6, 20].

Так, для улучшения условий жизни в наиболее отстающих регионах была разработана Федеральная целевая программа «Сокращение различий в социально-экономическом развитии регионов РФ (2002-2010 годы и до2015

года)». Цель программы – сокращениеразличий между развитыми и отстающими регионами в 2 раза.

Согласно ст. 9 Градостроительного кодекса (ГрК) РФ разработка документовтерриториального планирования (ТП) должна производиться на основе программ (стратегий)отраслевого, социально-экономического развития, а также приоритетных направленийнациональных проектов. Перечень этих программ, для реализации которых разрабатываютсясоответствующие документы территориального планирования, содержится в обоснованииэтих документов наряду с обоснованием плана размещения объектов и оценкой влияниятакого размещения на комплексное развитие рассматриваемой территории. Документы ТПреализуются за счет выполнения мероприятий, предусмотренных:

1) программами, утвержденными исполнительными органами соответствующегоуровня и финансируемыми из бюджета этого уровня;

2) нормативными правовыми актами этого исполнительного органа;

3) инвестиционными программами естественных монополий (организацийкоммунального комплекса, а также программами комплексного развитиякоммунальной инфраструктуры – на муниципальном уровне);

4) решениями главных распорядителей средств бюджетов всех уровней.

Эти программы также учитываются при составлении документов территориальногопланирования. Если они предусматривают создание объектов федерального, региональногоили местного назначения, которые должны отображаться в документах ТП, но непредусмотрены ими и принимаются до утверждения этих документов, то в двухмесячныйсрок после этого «подлежат приведению в соответствие с ними. Если же такие программыутверждаются при уже существующих документах территориального планирования, то впоследние не позднее чем спустя 5 месяцев после этого должны быть внесенысоответствующие изменения. Все

это крайне важно, так как документы ТП разрабатываютсяна долгосрочные периоды (некоторые – не меньше чем на 20 лет) и «являютсяобязательными для органов государственной власти и местного самоуправления припринятии ими решений и реализации таких решений» [2, 4, 21, 22, 23].

Однако все отмеченные выше положения и требования были введены в ГрК РФ тольков 2011 г., а в нашей стране имеется больше опыт градостроительного планирования, чемстратегического и программно-целевого. Как следствие, часто наблюдается ситуация, когдана момент создания стратегии развития территории уже имеется утвержденнаяградостроительная документация. Ярким примером, хоть и исключительным, являетсяпроект Новой Москвы, из-за которого до сих пор ведется обновление генплана города. Ноеще хуже, когда недостаточная взаимосвязанность градостроительной документации ипрограмм социально-экономического развития территорий приводит к запоздалымкорректировкам не только документов, но и многих управленческо-организационных иинвестиционных процессов и в целом к снижению вероятности достижения выбранныхцелей социально-экономического развития (СЭР).

Эту проблему частично призван решить недавно принятый ФЗ № 172-ФЗ «Остратегическом планировании в Российской Федерации», который предполагает интеграциюпроцессов экономического, пространственного и бюджетного планирования. Законустанавливает необходимость научно обоснованного стратегического планирования ипрогнозирования на всех уровнях управления. В нем наряду со стратегией СЭР страныыделена стратегия пространственного развития, а схемы ТП отнесены к документамстратегического планирования.

В соответствии с Законом, стратегическое планирование– деятельность участников стратегического планирования по целеполаганию, прогнозированию, планированию и программированию социально-экономического развития страны, субъектов РФ и муниципальных образований, отраслей экономики и сфер государственного и

муниципального управления, обеспечения национальной безопасности, направленная на решение задач устойчивого социально-экономического развития территорий страны.

Стратегия– образ организационных действий и управляющих подходов, используемых для достижения организационных задач и целей организации. Стратегия – решение задачи (не приказ, а «ответ») о том, как достичь стратегической цели из исходной ситуации с помощью имеющихся ресурсов и с учетом возможных действий конкурентов.

Целеполагание–определение направлений, целей и приоритетов социально-экономического развития и обеспечения национальной безопасности страны.

Прогнозирование – деятельность участников стратегического планирования по разработке научно обоснованных представлений о рисках социально-экономического развития, об угрозах национальной безопасности страны, о направлениях, результатах и показателях ее социально-экономического развития, а также субъектов РФ и муниципальных образований.

Планирование – деятельность участников стратегического планирования по разработке и реализации основных направлений деятельности Правительства РФ, планов деятельности федеральных органов исполнительной власти и иных планов в сфере социально-экономического развития и обеспечения национальной безопасности страны, направленная на достижение целей и приоритетов социально-экономического развития и обеспечения национальной безопасности страны, содержащихся в документах стратегического планирования, разрабатываемых в рамках целеполагания.

Программирование – деятельность участников стратегического планирования по разработке и реализации государственных и муниципальных программ, направленная на достижение целей и приоритетов социально-экономического развития и обеспечения национальной

безопасности страны, содержащихся в документах стратегического планирования, разрабатываемых в рамках целеполагания[2, 5, 6, 24, 25].

Таким образом, сущностью стратегического планирования является системное согласование балансовдоходов и расходовпроизводителей и конечных потребителей – государства (межгосударственного блока), домашних хозяйств, экспортеров и импортеров (внешнеэкономический баланс) интересов производителей и потребителей; а также – направленность изменения баланса сил социальных слоев на определенном этапе исторического развития.

Государственное и муниципальное управление жерассматривается как деятельность по реализации полномочий органов власти в сфере СЭР. В целом ФЗ № 172-ФЗ законодательно утвердил процессы, существовавшие задолго доего принятия (в 2013 г. в 61 из 83 субъектов РФ имелись документы долгосрочногостратегического планирования), и предлагаемая в законе система стратегическогопланирования разнится от ныне реализуемой немногим.

Стоит также отметить, что в этом законе очень сжато описан порядок стратегическогопланирования на муниципальном уровне. Предполагается, что более подробные описаниябудут даны в изменениях к ФЗ № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления вРФ», который достаточно емко определяет полномочия органов поселений и муниципальныхрайонов в сфере организации, реализации и контроля управлением территориальнымразвитием. На местные органы самоуправления возложено немало функций, что оправданоих «близостью» к объекту управления – территорией. Практически все решения,принимаемые органами местной власти, в конечном итоге влияют на развитие территории[1, 3, 26, 27].

Это указывает на их значительную роль, осознание которой – одна из наблюдаемыхтенденций в управлении территориальным развитием. Однако трудность в реализации этойроли заключается в том, чтобы принимать решения, ведущие к положительным результатам,а значит, мыслить

стратегически о развитии территории. Для этого необходимо знать, покаким критериям должно происходить это развитие и управление этим процессом.

Законодательноустановлена методика оценки эффективности работы органов местногоуправления, основанная на анализе 12 базовых и 27 дополнительных показателей социального иэкономического состояния территории, а также уровня «удовлетворенности населениядеятельностью органов местного самоуправления».

Также сейчас распространены разнообразные рейтинги территорий (городов, субъектовРФ и т.д.), составляемые как государственными, так и частными организациями. Этоотносительно простое и наглядное средство для сравнения уровня развития разныхтерриторий, а также некий вид стимулирования этих территорий к совершенствованию иповышению своей конкурентоспособности. При этом если в зарубежных рейтингахзначительную роль отводят оценке показателей социального развития и экологическогосостояния территорий, то в российских отдают предпочтение экономическим. Так, присоставлении рейтингов изучаются такие категории, как инвестиционная привлекательность,инвестиционный климат, предпринимательская активность и т.д.

Например, ежегодный рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России,публикуемый агентством «Эксперт РА», составляется на основе оценки и сопоставленияпоказателей инвестиционного потенциала и риска регионов. В составе инвестиционногопотенциала исследуются: трудовой, потребительский, производственный, финансовый,институциональный, инновационный, инфраструктурный, природно-ресурсный итуристический потенциалы территории. Это напрямую указывает на достаточную«комплексность» исследования, и, пожалуй, только социально-культурная компонентаостается без должного внимания в данном рейтинге.

Более того, в рейтинге 2005 г. былапредложена классификация регионов в зависимости от соотношения его инвестиционногопотенциала и

риска, которая в последнее время применяется и в неофициальных заявлениях,и в официальных документах: регионы – «локомотивы», «опорные» регионы, регионы –«полюса роста», регионы – «точки роста», регионы с неопределившимися перспективами,«проблемные регионы» и регионы «особого внимания» [28, 28, 29, 30].

Территориальное и стратегическое планирование, взаимодополняя друг друга,способны привести к реализации системного подхода в управлении развитием территорий,когда не акцентируются отдельные аспекты развития, но и не игнорируются. Это должнопомочь регионам и муниципальным образованиям в достижении целевых показателейразвития, в выравнивании социальных и экономических условий, характерных для территорий России.

В приложении 1 систематизированы основные законы, регулирующие земельно-имущественные отношения в России.

Таким образом, исследование теоретических и правовых основ земельно-имущественных отношений в зарубежных странах и стратегического и территориального планирования в Россиипозволяет уточнить понятийный аппарат, а именно:

1)заключено, что под земельно-имущественной стратегией (ЗИС) следует понимать,

- с одной стороны, систему принципов,определяющих направления использоваться и охраны земель для решениясоциально-экономических задач территории;

- с другой стороны – комплекс социально-экономических и правовых предписаний, которые определяют, как должна использоваться земля и как должны распределяться доходы от ее эксплуатации таким образом, чтобы удовлетворить нужды настоящего времени, не ставя под угрозу потребности будущих поколений;

- с третьей – это деятельность органов власти по распоряжению и управлению землей для оптимизации ее

использования в соответствии с различной экономической, градостроительной, природной ценностью для достижения условий комфортного проживания, производственной деятельности и социо-культурного развития в целях большего удовлетворения потребностей общества;

2) представлено, что ЗИСдолжна быть направлена на:достижение равного доступа граждан к земельным ресурсам и объектам недвижимого имущества; эффективноеземлепользование; ответственное государственное управление; соблюдениеэкологических и градостроительных норм; экономическое развитие.

3) предложено формировать ЗИС на основе следующих принципов: а) принятие на государственный счет и осуществление работ по инвентаризации, изучению и картографированию земель, их регистрации, земле- и лесоустройству; б) окончательное слияние учетных, кадастровых и регистрационных систем; в) плановость в использовании земель, что выражается в следующих мероприятиях: изучение спроса на землю и ее распределение между претендентами; резервирование земель для нужд будущих пользователей – с ограничением права застройки или иных трансформаций земель, налагаемым на наличных пользователей; обеспечение комплексного использования полезных свойств земли, сведения к минимуму загрязнения поверхностных и подземных вод, обеспечение возможности для законопослушных граждан использовать незастроенные земли в качестве рекреационных территорий и т.п.;

4) установлено, что для созданияосновы для устойчивого развития, ЗИС должна опираться надостоверную информацию о правах на недвижимое имущество, характеристиках, стоимости ихозяйственном использовании.

2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ СТРАТЕГИЙ ГОРОДОВ В РОССИИ

2.1 Обзор опыта разработки стратегий социально-экономического развития и документов территориального планирования

Первый в мире стратегический план – Государственный план электрификации России (1920 г.). План ГОЭЛРО – первый единый государственный перспективный план восстановления и развития народного хозяйства страны на базе электрификации.

В период с 2000 г. было разработано несколько программ социально-экономического развития России на среднесрочную перспективу, в том числе:

– в 2001 г. утверждена Программа социально-экономического развития РФ на среднесрочную перспективу (2002–2004 гг.);

– в 2003 г. – Программа социально-экономического развития РФ на среднесрочную перспективу (2003–2005 гг.);

– в 2006 г. – Программа социально-экономического развития РФ на среднесрочную перспективу (2006–2008 гг.).

Особую группу документов среднесрочного планирования составляли так называемые планы действий, в том числе:

– в 2002 г. – План действий Правительства РФ по реализации в 2002 г. основных положений Программы социально-экономического развития страны на среднесрочную перспективу (2002–2004 гг.);

– в 2004 г. – Плана действий Правительства РФ по реализации в 2004 году положений Программы социально-экономического развития РФ на среднесрочную перспективу (2003–2005 гг.);

– в 2007 г. – План действий Правительства РФ по реализации в 2007 г. основных положений Программы социально-экономического развития страны на среднесрочную перспективу (2006–2008 годы);

– в 2008 г. – План действий Правительства РФ по реализации в 2008 г. основных положений Программы социально-экономического развития страны на среднесрочную перспективу (2006-2008 гг.).

После 2008 г. программы социально-экономического развития страны на среднесрочную перспективу разрабатываться перестали.

Начиная с середины 2005 г., когда на заседании Правительства РФ 30 июня 2005 г. была рассмотрена «Концепция Стратегии социально-экономического развития регионов РФ», органы государственной власти субъектов РФ начали работу по разработке региональных стратегий, уровень которых не всегда отвечал выдвигаемым требованиям и потребностям органов управления.

Выделяется целый комплекс проблем в той или иной мере характерный для большинства разработанных стратегий регионов РФ (2005-2008 гг.). Одним из наиболее существенных представляется отсутствие обоснования и увязки показателей социально-экономического развития территории. Следует отметить, что во многих подобных документах, прогнозные оценки фактически отсутствуют. Это связано в первую очередь с трудностью согласования планов и прогнозов по различным сферам.

В период 2007-2011 гг. были также разработаны и приняты документы долгосрочного горизонта планирования: Стратегия национальной безопасности РФ до 2020 г., Концепция демографической политики РФ на период до 2025 г., а также стратегии федеральных округов и отдельных территорий – Стратегия социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 г., Стратегия социально-экономического развития Сибири на период до 2020 г., Комплексная стратегия социально-экономического развития Северо-Кавказского федерального округа до 2020 г., Стратегия социально-экономического развития Приволжского федерального округа на период до 2020 г. и пр.

В 2011-2012 гг. Минрегионом была завершена работа по разработке и утверждению стратегий социально-экономического развития федеральных

округов и планов мероприятий по их реализации, что позволило сформировать региональную компоненту реализации Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ до 2020 года [32].

Особый блок материалов стратегического планирования составляют стратегии и программы отраслевого развития. Они были разработаныв транспортном и энергетическом комплексах (Транспортная стратегия Российской Федерации на период до 2030 г., Энергетическая стратегия России на период до 2030 г.), в ряде других отраслей (в том числе в металлургической, химической и нефтехимической промышленности и др.) и важных сфер жизнедеятельности (Стратегия развития информационного общества РФ, Водная стратегия РФ до 2020 г., Стратегия развития морской деятельности РФ и др.).

Состояние степени готовности стратегий развития в Пензенской области отражено в табл. 1 (по данным с официальных сайтов).

Таблица 1.

Реализуемые в Пензенской области стратегии развития

№	Локализация	Название
1	Пензенская область	1) Стратегия социально-экономического развития Пензенской области на долгосрочную перспективу (до 2021 г.) (утверждена Законом Пензенской области от 04.10.2007 г. N 1367-ЗПО); 2) Инвестиционная стратегия Пензенской области на период до 2021 года (и на перспективу до 2030 года) (утверждена Законом Пензенской области от 1 марта 2004 года № 579-ЗПО); 3) Стратегия инновационного развития Пензенской области до 2021 года и прогнозный период до 2030 года (утв. распоряжением. Прав. Пенз. Обл. 21.02.2014 № 83-рП); *4) Инвестиционный паспорт Пензенской области (2012 г.);* *5) Паспорттуристского потенциала Пензенской области (2010 г.);* 6) Государственная программа «Развитие территорий, социальной и инженерной инфраструктуры, обеспечение транспортных услуг в Пензенской области на 2014-2020 годы»
2	г. Пенза	1) "О порядке управления стратегическим развитием г. Пензы" Постановление Главы администрации г. Пензы от 10.09.2007 №1097; 2) Концепция стратегического развития города Пензы (Проект 2010 г.); 3) Ежегодный отчет главы администрации города Пензы «Инвестиционный климат и политика по созданию благоприятных условий для осуществления инвестиционной и предпринимательской деятельности на территории муниципального образования»; 4) Инвестиционный паспорт «Пенза - центр ваших инвестиций»; 5) Проект Концепции развития общественного транспорта в г. Пензе на 2015-

		2020 гг. 6) Устав города
3	г. Белинский	1) Устав города Белинского
4	г. Городище	1) Устав города Городище; 2) Отчет об исполнении бюджета города Городище; 3) Муниципальная программа «Развитие территории г. Городище Городищенского района Пензенской области на 2014-2020 гг.»
5	ЗАТО г. Заречный	1) Стратегия социально-экономического развития ЗАТО г. Заречный Пензенской области на период до 2020 года (2012 г.); 2) Отчет по реализации стратегии социально-экономического развития ЗАТО г. Заречный Пензенской области в 2013 году; 3) Инвестиционный паспорт города; 4) Ежегодный отчет главы администрации г. Заречного
6	г. Каменка	1) Устав города Каменки
7	г. Кузнецк	1) Стратегия социально-экономического развития муниципального образования город Кузнецк Пензенской области на 2014-2020 годы; 2) Инвестиционный паспорт; 3) Отчет Главы администрации города Кузнецка; 4) Доклад Главы Администрации города Кузнецка; 5) Устав города Кузнецка
8	г. Нижний Ломов	1) Устав города Нижний Ломов
9	г. Никольск	1) Устав города Никольска
10	г. Сердобск	1) Устав городского поселения город Сердобск; 2) Основные показатели социально-экономического развития города Сердобска за 2014 год; 3) Комплексный инвестиционный план модернизации моногорода Сердобск на период 2010 - 2020 гг.; 4) О бюджете города Сердобска Сердобского района Пензенской области на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов
11	г. Спасск	1) Устав города Спасска
12	г. Сурск	1)Устав города Сурска Городищенского района Пензенской области
13	Башмаковский район	1) Инвестиционный паспорт муниципального образования Башмаковский район; 2) Муниципальная программа «Развитие инвестиционного потенциала и предпринимательства в Башмаковском районе Пензенской области на 2014-2020 годы» (Постановление администрации Башмаковского района №403-п от 15.10.2013г.); 3) Ежегодный отчет главы администрации "Инвестиционный климат и политика по созданию благоприятных условий для осуществления инвестиционной и предпринимательской деятельности на территории муниципального образования"; 4) Паспорт туристского потенциала
14	Бековский район	1) Паспорт инвестиционного развития Бековского района Пензенской области; 2) Доклад об итогах социально-экономического развития Бековского района за 2014 год; 3) Паспорт туристского потенциала
15	Белинский район	1) Стратегия социально-экономического развития Белинского района Пензенской области до 2021 года; 2) Инвестиционный паспорт (презентация) 3) Туристский паспорт;

16	Бессоновский район	1) Стратегия социально-экономического развития района до 2021 года и план мероприятий по реализации стратегии; 2) Паспорта социально-экономического развития 10 сельсоветов; 3) Паспорт туристского потенциала
17	Вадинский район	1) Стратегия социально-экономического развития Вадинского района пензенской области до 2021 года (проект); 2)Инвестиционный паспорт Вадинского района; 3) Паспорт туристского потенциала
18	Городищенский район	1) Стратегия социально-экономического развития Городищенского района Пензенской области до 2021 года (Решение Собрания представителей Городищенского района Пензенской области от 23.12.2014г. №773-49/3); 2) Инвестиционный паспорт Городищенского районаПензенской области; 3) Туристический паспорт
19	Земетчинский район	1) Стратегия социально-экономического развития Земетчинского района Пензенской области на 2014-2021 годы; 2) Инвестиционный паспорт муниципального образования "Земетчинский район"; 3) Туристическийпаспорт
20	Иссинский район	1) Стратегия социально-экономического развития Иссинского района Пензенской области на долгосрочный период (до 2021 года); 2) Инвестиционный паспорт ИссинскогорайонаПензенской области; 3) Туристический паспорт
21	Каменский район	1) «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Каменского района Пензенской области до 2020 года» (проект решения Собрания представителей Каменского района); 2) Инвестиционный паспорт Каменского района; 3) Туристскийпаспорт
22	Камешкирский район	1) Стратегия социально-экономического развития Камешкирского района Пензенской области до 2020 года (2014 г.); 2) Инвестиционныйпаспорт Камешкирского района; 3) Муниципальный инвестиционный Стандарт; 4) Муниципальная программа "Развитие инвестиционного потенциала и предпринимательской деятельности в Камешкирского района Пензенской области на 2014-2020 годы"; 5) План развития инвестиционной и предпринимательской деятельности на территории Камешкирского района; 6) Туристический паспорт
23	Колышлейский район	1) Об утверждении Порядка разработки прогноза социально-экономического развития и Перечня основных показателей прогноза социально-экономического развития Колышлейского района на 2013 год и плановый период 2014 и 2015 годов; 2) Доклад Главы Администрации о достигнутых значениях показателей за 2014 год и их планируемых значениях на 3-летний период; 3) Прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества на 2015 г.; 4) Инвестиционныйпаспорт Колышлейскогорайона; 5) Туристическийпаспорт
24	Кузнецкий район	1) Стратегия социально-экономического развития Кузнецкого района Пензенской области до 2020 г. (Решение Собрания представителей Кузнецкого района № 428-41/3 от 30.12.2014 г.); 2) Инвестиционный паспорт Кузнецкого района; 3) Туристский паспорт Кузнецкого района

25	Лопатинский район	1) Муниципальная стратегия социально-экономического развития Лопатинского района Пензенской области на 2014 - 2016 гг.; 2) Инвестиционный паспорт; 3) Ежегодный отчет главы администрации Лопатинского района Пензенской области "Инвестиционный климат и политика по созданию благоприятных условий для осуществления инвестиционной и предпринимательской деятельности на территории Лопатинского района"; 4) Туристический паспорт
26	Лунинский район	1) Инвестиционный паспорт муниципального образования Лунинский район Пензенской области; 2) Туристический паспорт
27	Малосердобинский район	1) Стратегия социально-экономического развития Малосердобинского района на 2014-2020 годы; 2) Инвестиционная стратегия Малосердобинского района Пензенской области на долгосрочную перспективу (2014 – 2020 годы); 3) Инвестиционный паспорт Малосердобинского района; 4) Муниципальный инвестиционный Стандарт; 5) Ежегодный отчет "Инвестиционный климат и политика по созданию благоприятных условий для осуществления инвестиционной и предпринимательской деятельности на территории Малосердобинского района"; 6) Туристическийпаспорт
28	Мокшанский район	1) Стратегия социально-экономического развития Мокшанского района Пензенской области на 2014-2016 годы; 2) Инвестиционный паспорт Мокшанского районаПензенской области; 3) Туристическийпаспорт
29	Наровчатский район	1) Инвестиционный паспортмуниципального образования «Наровчатскийрайон»; 2) Туристический паспорт
30	Неверкинский район	1) Стратегия социально-экономического развития Неверкинского района Пензенской области на долгосрочную перспективу (до 2021 года); 2) Инвестиционный паспорт Неверкинского района; 3) Дорожная карта внедрения Стандарта деятельности органов местного самоуправления по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в Неверкинском районе Пензенской области; 4) План развития инвестиционной и предпринимательской деятельности на территории Неверкинского района; 5) Туристическийпаспорт
31	Нижнеломовский район	1) Стратегия социально-экономического развития Нижнеломовского района Пензенской области до 2021 года; 2) Инвестиционный паспорт; 3) Туристский паспорт
32	Никольский район	1) Стратегия социально-экономического развития Никольского района Пензенской области до 2020 года; 2) Инвестиционный паспорт; 3) Туристическийпаспорт
33	Пачелмский район	1) Стратегия социально-экономического развития Пачелмского района пензенской области на долгосрочную перспективу до 20121 года; 2) Инвестиционный паспорт Пачелмского района Пензенской области; 3) Туристический паспорт
34	Пензенский район	1) Инвестиционный паспорт Пензенского района; 2) Туристический паспорт

35	Сердобский район	1) Стратегия социально-экономического развития Сердобского района Пензенской области до 2021 года; 2) Туристскийпаспорт
36	Сосновоборский район	1) Стратегия социально-экономического развития Сосновоборского района Пензенской области на 2014 – 2030 годы; 2) Доклад главы администрации района о состоянии и перспективах социально-экономического развития Сосновоборского района за 2014 год; 3) Инвестиционный паспорт Сосновоборского района; 4) Туристскийпаспорт
37	Спасский район	1) Стратегия социально-экономического развития Спасского района Пензенской области на долгосрочную перспективу до 2025 года; 2) Инвестиционныйпаспорт; 3) Туристическийпаспорт
38	Тамалинский	1) Стратегия социально-экономического развития Тамалинского района Пензенской области до 2020 года; 2) Инвестиционный паспорт Тамалинскогорайона; 3) Туристический паспорт
39	Шемышейский район	1) Инвестиционный паспорт; 2) План развития инвестиционной и предпринимательской деятельности на территории Шемышейского района на 2015 - 2017 годы; 3) Туристический паспорт

По состоянию на 1 января 2014 года на федеральном уровне обеспечено согласование всех шести схем территориального планирования страны (в областях федерального транспорта, здравоохранения, высшего профессионального образования, энергетики и трубопроводного транспорта, обороны страны и безопасности государства). Из них Правительством утверждено пять схем. В настоящее время продолжается согласование проекта схемы территориального планирования в области обороны страны и безопасности государства.

На региональном уровне утверждены схемы территориального планирования в 83 субъектах РФ (в 2007 г. в 11 субъектах РФ).

Степень подготовки и утверждения документов территориального планирования муниципальных районов и городских округов составляет 99%, городских поселений – 96%, сельских поселений – 91% (с учётом отказавшихся от разработки).

В 1272 городских поселениях из 1702 и 463 городских округах из 516 утверждены генеральные планы. При этом 327 городов и 41 городской округ подготовили проекты этих документов. Из 18 702 сельских поселений 9324

имеют утвержденные генпланы, в 3827 принято решение об отсутствии необходимости разработки этих планов. При этом в 2626 сельских поселениях подготовлены проекты генпланов.

Полностью завершена подготовка документов территориального планирования в 38 субъектах РФ,а также 1552 муниципальных района из 1818. В 39 субъектах РФ доля утвержденных документов территориального планирования составляет диапазон от 50% до 95%. Низкий процент утвержденных документов территориального планирования (менее 50%) имеют 5 субъектов РФ: Республика Северная Осетия-Алания (45%), Приморский край (43,3%), Амурская область (43%), Забайкальский край (43%), Республика Дагестан (30%).

В Пензенской области обеспеченность документами территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований составляет 100% от общего их количества.

Вместе с тем продолжается работа в части внесения изменений в действующие документы территориального планирования и градостроительного зонирования. По указанным документам, направляемых на согласование в Правительство Пензенской области подготовлены сводные заключения по внесению изменений в генеральные планы: Маисского сельского поселения Никольского района Пензенской области; Керенского сельского поселения Никольского района Пензенской области; Засечного, Богословского, Ермоловского, Варыпаевского сельских поселений Пензенского района Пензенской области; Р.п. Пачелма Пачелмского района Пензенской области; г. Никольска Никольского района Пензенской области.

В 2013 г. были рассмотрены и подготовлены сводные заключения по 19 проектам внесения изменений в генпланы сельских поселений, по схеме территориального планирования Саратовской области, по схемам территориального планирования Лопатинского, Белинского районов, по Схеме территориального планирования РФ в области обороны и безопасности государства. Проведена работа по согласованию Схем

территориального планирования Российской Федерации в области трубопроводного транспорта, в области энергетики и в области высшего профессионального образования. Подготовлены и направлены в Министерство энергетики РФ Сводные заключения по указанным схемам, подготовленные на основе согласований заинтересованных органов местного самоуправления и областных министерств и ведомств.

В табл. 2 приведены данные о соотношении документов стратегического и территориального планирования в городах Пензенской области[6-14, 16, 25].

Таблица 2.

Наличие документов планирования развития в городах Пензенской области (по состоянию на начало 2015 г.)

Город	Документ стратегического планирования	Документ территориального планирования
Пенза	Концепция стратегического развития города Пензы (2010 г., разработана компанией «Бауман Инновейшн»). Фор-проект "Стратегия развития города Пенза в условиях реализации приоритетных национальных проектов" (2008)	Генеральный план 2008 (с изменениями 2015 г.) до 2026 г.
Белинский	-	Генеральный план 2008 г.
Городище	Муниципальная программа «Развитие территории г. Городище Городищенского района Пензенской области на 2014-2020 гг.»	Генеральный план (с изменениями 2012 г.)
Заречный	Стратегия социально-экономического развития ЗАТО г. Заречный Пензенской области на период до 2020 года (2012 г.)	Генеральный план 2008 г.
Каменка	-	Генеральный план (с изменениями 2014 г.)
Кузнецк	Стратегия социально-экономического развития муниципального образования город Кузнецк Пензенской области на 2014-2020 годы (2014 г.)	Генеральный план 2011 г. (с изменениями 2013 г.)
Нижний Ломов	-	Генеральный план 2011 г. (с изменениями 2013 г.)
Никольск	-	Генеральный план 2011 г. (с изменениями 2013 г.)
Сердобск	-	Генеральный план 2008 г.
Спасск	-	Генеральный план 2012 г.
Сурск	-	Генеральный план с изменениями 2014 г.

Общее количество проверок органов местного самоуправленияПензенской области, проводимых Управлением архитектуры и градостроительства Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области в 2013 году составило – 30, в том числе выездных плановых проверок – 14, внеплановых проверок по обращениям физических или юридических лиц – 3.

По результатам плановых выездных проверок основания для выдачи предписаний об устранении нарушений градостроительного законодательства РФ органам местного самоуправления Колышлейского, Камешкирского, Никольского, Сосновоборского, Шемышейского районов и ЗАТО г. Заречного отсутствовали.

В рамках вышеуказанных проверок были проверены, в том числе на предмет соответствия требованиям градостроительного законодательства 20документовтерриториального планирования и градостроительного зонирования (после утверждения), в том числе: схем территориального планирования (Белинский, Бессоновский, Лопатинский, Сосновоборский районы) –4, генеральных планов г. Белинский, Балкашинский, Поимский, Козловский сельсоветы Белинского района, Вазерский, Грабовский, Проказнинский сельсоветы Бессоновского района – 7; правил землепользования и застройки (после утверждения) ЗАТО г. Заречный, г.Белинский, Балкашинский, Поимский, Козловский сельсоветы Белинского района, Вазерский, Грабовский, Проказнинский сельсоветы Бессоновского района и Майский сельсовет Малосердобинского района – 9.

В результате проверки указанных документов выявлено 4 факта нарушения органами местного самоуправления установленных процедур подготовки и утверждения градостроительной документации, в том числе схем территориального планирования 2 факта (Лопатинский, Сосновоборский районы), правил землепользования и застройки – 2 (ЗАТО г. Заречный и Майский сельсовет Малосердобинского района).

Также в ходе проверки вышеуказанных документов территориального планирования и градостроительного зонирования было выявлено 4 факта нарушения установленных градостроительным законодательством требований к составу и содержанию схем территориального планирования (Белинский, Бессоновский, Лопатинский, Сосновоборский районы) – 4 факта, генеральных планов – 9 фактов и правил землепользования и застройки (ЗАТО г. Заречный, г. Белинский, Балкашинский, Поимский, Козловский сельсоветы Белинского района, Вазерский, Грабовский, Проказнинский сельсоветы Бессоновского района и Майский сельсовет Малосердобинского района) – 9фактов [25].

Таким образом, обзор опыта стратегического и территориального планирования развития территорий в целом по России и в частности в Пензенской области, показал, что в системе управления земельно-имущественными отношениями в городах остается множество нерешенных проблем и противоречий.

2.2. Характеристика реализации государственной программы «Имущественно-земельная политика г. Москвы на 2012-2016 гг.»

В целях качественного улучшения жизни горожан за счет формирования эффективной структуры собственности и системы управления имуществом, позволяющей полностью обеспечить исполнение государственных функций, увеличения пополнений доходной части бюджета города Москвы и снижения расходов городского бюджета на содержание имущества Правительством Москвы создана Государственная программа под названием «Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012-2016 гг.» (ГП), утвержденная Постановлением Правительства Москвы 430-ПП от 20.09.2011 «Об утверждении государственной программы Москвы «Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012-2016 гг.» с последующими изменениями[15].

Ответственнымза выполнение данной ГП, а также координатором данной программы является Департамент городского имущества города Москвы (табл. 3).

Таблица 3.

Функции Департамента городского имущества города Москвы

Как координатор	Как исполнитель
1. Координирует деятельность соисполнителей Государственной программы в процессе её реализации	1. Рассматривает предложения соисполнителей о корректировке подпрограмм и принимают соответствующее решение;
2. Совместно с соисполнителями принимает решение о внесении изменений в состав мероприятий, сроки их реализации, объемы бюджетных ассигнований (в пределах утвержденных лимитов бюджетных ассигнований на реализацию Государственной программы в целом), при условии, что планируемые изменения не оказывают влияния на основные параметры, не приведут к ухудшению плановых значений целевых индикаторов, увеличению объемов финансовых средств или сроков исполнения программы;	2. Запрашивает у соисполнителей информацию, необходимую для проведения оценки эффективности и подготовки отчета о ходе реализации Государственной программы и предоставляют контрольным органам сведения, необходимые для мониторинга;
3. Подготавливает сводный годовой отчет о реализации Государственной программы и представляет его в Правительство Москвы, Департамент экономической политики и развития города Москвы и Департамент финансов города Москвы;	3. Проводит оценку эффективности мероприятий, осуществляемых соисполнителями;
4. Несет ответственность за реализацию Государственной программы в целом.	4. Организует реализацию Государственной программы;
	5. Несет ответственность за достижение целевых индикаторов, показателей и конечных результатов Государственной программы.

Такженазначены соисполнители:

- Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (Госинспекция по недвижимости), на которую возложены функции по реализации городской политики по контролю за

использованием объектов нежилого фонда и земель, принадлежащих городу, защите интересов Москвы в сфере имущественно-земельных отношений, выявлению случаев ненадлежащего использования объектов нежилого фонда и земельных участков;

- Департамент капитального ремонта города Москвы (ДКР) осуществляет функции по разработке и реализации государственной политики в сфере капитального ремонта жилищного фонда, объектов нежилого фонда и прочих объектов недвижимости;

- Департамент торговли и услуг города Москвы (ДТиУ) одной из функций которого является управление государственным имуществом в сфере оптовой и розничной торговли, розничных рынков, агропромышленного комплекса, общественного питания, бытового обслуживания населения, организации похоронного дела, погребения и оказания ритуальных услуг.

Целью ГП определено формирование структуры собственности и системы управления имуществом, позволяющих полностью обеспечить исполнение государственных функций, максимизировать пополнение доходной части бюджета города Москвы и снизить расходы городского бюджета на содержание имущества.

Задачи ГП:

1. Получение полной и достоверной информации о землях, составляющих территорию города Москвы, и расположенных на них объектах капитального строительства и некапитальных объектах (в разрезе административно-территориального деления города Москвы).

2. Создание и актуализация интегрированного публичного информационного ресурса, аккумулирующего сведения о текущем использовании территории города Москвы и повышение эффективности такого использования.

3. Создание эффективной системы использования земель для реализации социальных задач, городских инфраструктурных проектов в

совокупности с увеличением доходов городского бюджета за счет земельных платежей.

4. Обеспечение полноты и достоверности информации об объектах собственности города Москвы для реализации государственной политики города Москвы, эффективного управления и распоряжения имуществом.

5. Формирование эффективной системы управления имуществом, направленной на надлежащее обеспечение государственных функций и снижение доли участия государства в конкурентных сферах экономики.

6. Совершенствование структуры имущественных комплексов городских организаций и системы управления ГУП, ГУ и КП.

7. Повышение конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности хозяйственных обществ с долей города в уставном капитале и снижение доли участия государства в конкурентных сферах экономики[15].

Для достижения поставленной цели и задачвыделен ряд мероприятий, реализованных в рамках отдельных подпрограмм:

• Инвентаризация территории города Москвы.

• Создание Поземельного реестра – земельногобаланса территории города Москвы.

• Управление земельными ресурсами.

• Создание Реестра собственности города Москвы.

• Управление имуществом города Москвы.

• Управление и реформирование государственных организаций (государственных унитарных предприятий, казенных предприятий и государственных учреждений).

• Управление находящимися в городской собственности пакетами акций и долями в уставных капиталах хозяйственных обществ.

Инвентаризация территории города Москвы (табл. 4). С каждым годом в городе Москве возникает все больше и больше новых капитальных объектов. Некоторые из них могут возникнуть совершенно незаконно, без

градостроительной документации и разрешений на строительство. В связи с чем растет количество используемых земельных участков без оформленных земельно-правовых отношений, а следовательно за которые не поступают денежные средства в бюджет города Москвы. Также в городе немало бесхозных земельных участков, которые могут быть пригодны для вовлечения их в хозяйственный оборот.

Таблица 4.

Инвентаризация территории города Москвы

Доля объектов недвижимости, прошедших инвентаризацию, в общем количестве объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы в разрезе округов	Выполнено за 2013 г.	Прогноз на 2013 г.	Факт за 2013 г.
ЦАО	33%	978	327
СВАО	100%	883	883
ЮВАО	100%	1440	1440
ВАО	95%	1782	1699
ЮАО	85%	1500	1286
ЮЗАО	40%	1557	623
ЗАО	63%	1301	826
СЗАО	100%	1183	1183
САО	98%	1444	1420
ЗелАО	99%	415	412

Так, например, префектурой Восточного административного округа совместно с Департаментом и Госинспекцией по недвижимости в 2013 году интенсивно проводилась работа по пресечению самовольного строительства на территории Восточного административного округа. За 2013 год проведено 11 заседаний Окружной комиссии по пресечению самовольного строительства. Рассмотрено 345 объектов, осуществлен снос 71 незаконно возведенных объектов общей площадью более 60 000 кв. м, приняты решения о сносе и об освобождении земельных участков от незаконно возведенных построек в отношении 266 объектов, из них: 163 некапитальных объекта; 103 капитальных объекта.

Также в 2013 году одними из знаковых снесенных незаконных объектов можно считать: торговые комплексы снесенная площадь составляет

– 25 000 кв. м, а также бывшие рынки ООО «Радиус+», «Выхино» и ООО «Ренджер» (общая площадь снесенных построек составляет – 16 413 кв. м).

Завершено освобождение земельного участка от незаконно размещенной автостоянки АПК «МАЯК» общей площадью 28 000 кв. м (свыше 800 гаражных боксов).

Основным целевым индикатором хода реализации подпрограммы является показатель количества районов города Москвы, прошедших инвентаризацию в отчетном периоде.

Можем подвести итог, что в 2013 году запланированные показатели по данному мероприятию выполнены департаментом на 81%. Полученные данные инвентаризации заносятся в базу данных департамента, позволяющей в последующем получать актуализированную информацию об объектах недвижимости.

Поэтому целесообразно продолжение реализации мероприятий по инвентаризации недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы в целях вовлечения в оборот неиспользуемых, а также незаконно используемых объектов.

Создание Поземельного реестра – земельногобаланса территории города Москвы (табл. 5). Сведения о земельном балансе города Москвы с каждым годом устаревают, основания информация о земельном балансе – информация от заявителей.

Таблица 5.

Целевой индикаторПоземельного реестра – земельногобаланса территории города Москвы

Показатель (индикатор)	**Ед. измерения**	Период				
		2012 г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г
Уровень информационного наполнения и последующей актуализации земельного баланса города	%	25	80	100	100	100
Доля устраненных земельных правонарушений в числе выявленных	%	80	98	98	98	98

Для повышения качества управления земельными ресурсами необходимо также анализировать ранее созданный отчет баланса земель города и на основе актуализированных сведений создать Поземельный реестр – земельный баланс территории города Москвы.

Поземельный реестр – земельныйбаланс территории города Москвы, позволит систематизировать информацию о земельных участках и территориях города по отраслевому и функциональному принципам, аккумулирует информацию не только о земельных участках и территориях города Москвы, но и о земельных участках, находящихся в собственности и пользовании города Москвы и расположенных вне границ города.

В дальнейшем создание такого реестра, и полученных сведений в ходе инвентаризации земель и объектов недвижимости позволит разработать публичную информационную карту города Москвы, отражающую существующий и прогнозируемый баланс земель города Москвы в разрезе территориального и функционального использования.

Управление земельными ресурсами (табл. 6). Департамент городского имущества города Москвы решает вопросы оформления земельных отношений, в том числе на присоединенных территориях, вопросы землеустройства, государственной кадастровой оценки земель, а также установления арендной платы за землю.

Так, за 2013 год департаментом реализовано на торгах 59 земельных участков на общую сумму 2672185000 рублей. Было выкуплено право аренды на 41 земельный участок. У 18 земельных участков размер годовой арендной платы составил 137200000 рублей. Продано в собственность32 га городской земли. В итоге за 2013 год поступление от земельных платежей в бюджет города Москвы составило 187,2 млрд. руб.

За 2013 год более 94 тыс. земельных участков «старой Москвы» и 220 тыс. участков на присоединенной территории прошли государственную кадастровую оценку, результаты которой, утверждены постановлениями

Правительства Москвы в целях использования для исчисления налоговых и арендных платежей за землю с 1 января 2013 года.

Проведены работы по межеванию кварталов застроенных территорий и актуализации проектов разделения земель застроенных территорий города площадью 7029 га.

Сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет за счет средств бюджета города Москвы 2720 земельных участков. На 2037 земельных участков зарегистрированы права города Москвы и произведены правовые сделки.

Таблица 6.

Целевые индикаторы реализации подпрограммы «Управление земельными ресурсами»

Показатель (индикатор)	Ед. измерения	Период				
		2012 г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г
Количество зарегистрированных сделок с земельными участками по отношению к заключенным Департаментом городского имущества города Москвы	%	100	100	-	-	-
Количество земельных участков, на которые зарегистрированы права постоянного (бессрочного) пользования городских учреждений и право собственности города, в общем количестве подлежащих регистрации	%	47,9	98	-	-	-
Плата за право на заключение договоров аренды земельных участков	млн руб.	1716,3	3000	3000	3000	3000
Доходы от арендной платы за землю	млн руб.	25011,8	23616,9	25617,3	28179	30996,9
Доходы от продажи земельных участков в собственность	млн руб.	14220,1	3000	3000	3000	3000

Создание Реестра собственности города Москвы (табл. 7). Для вовлечения объектов недвижимости в гражданско-правовой оборот, регистрации права собственности города, управления и распоряжения такими объектами недвижимости необходимо обладать актуальной информацией об объектах имущества, находящегося в собственности города Москвы. Учитывая, что множество государственных органов обладают различной

информацией об объектах недвижимости, возникает необходимость систематизировать полную и достоверную информацию обо всех объектах, а также иметь возможность заинтересованным пользователям оперативно получать информацию в полном объеме.

Таблица 7.

Целевые индикаторы реализации подпрограммы «Создание Реестра собственности города Москвы»

Показатель (индикатор)	Ед. измерения	Период				
		2012 г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г
Отношение количества объектов недвижимого и движимого имущества, а также земельных участков, находящихся в собственности города, к объектам, внесенным в реестр собственности Москвы	%	30	70	99	-	-
Отношение количества объектов недвижимого имущества, на которые оформлены вещные права, к количеству объектов недвижимого имущества, вещные права на которые зарегистрированы	%	40	70	99	-	-

В настоящее время на портале открытых данных правительства Москвы любому пользователю сети «Интернет» открыта возможность доступа в реестр земельных участков и нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы.

Управление имуществом города Москвы (табл. 8). Департаментом городского имущества города Москвы совместно с подведомственной организацией ГКУ «Московская имущественная казна» систематически проводятся мероприятия по выявлению объектов нежилого фонда, находящихся в неудовлетворительном состоянии и обеспечения сохранности таких объектов, а при необходимости совместно с ДКР обеспечивается капитальный ремонт объектов недвижимости.

Также Департаментом в ходе инвентаризации и выявления нецелевого использования арендаторами объектов нежилого фонда, незаконной сдачи в

субаренду применяются меры по расторжению заключенных договоров аренды и при необходимости выселения недобросовестных арендаторов в судебном порядке.

Таблица 8.

Целевые индикаторы реализации подпрограммы «Управление имуществом города Москвы»

Показатель (индикатор)	**Ед. измерения**	Период				
		2012 г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г
Количество выявленных нарушений, устраненных в досудебном порядке	%	10	15	25	35	50
Совместные мероприятия по контролю	шт.	1800	2700	3600	4500	5400
Арендная плата за нежилые помещения	млн руб.	11608,62	12260,1	12809,5	13109,5	701,1
Аренда объектов культурного наследия	млн руб.	728,96	606,6	635,9	667,7	701,1
Продажа нежилых помещений, включая крупные объекты	млн руб.	21615,1	4500	4702,5	4937,6	5184,5
Доходы от реализации инвестиционных контрактов	млн руб.	1226,1	900	-	-	-

В 2013 году Департаментом городского имущества города Москвы реализовано право аренды на 119 объектов нежилого фонда общей площадью 18287 кв.м на сумму 244593455,46 рублей.

СГУП по продаже имущества города Москвы реализовано в 1 квартале 2013 года 86 объектов нежилого фонда на сумму 142696571 руб.

В январе 2012 года Правительство Москвы утвердило положение 12-ПП от 24.01.2012 о предоставлении в аренду объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном (руинированном) состоянии, по льготной цене в 1 рубль за квадратный метр в год. Оплата аренды в этот период осуществляется по той ставке, которую реально зафиксировали на аукционе ударом молотка. «Льготная» стоимость найма начинает действовать только после проведения в установленные сроки и с надлежащим качеством всего комплекса ремонтно-реставрационных работ, как это предписано охранными обязательствами. По данной программе

Департаментом городского имущества в 2013 году на торгах реализовано 5 объектов общей площадью 6607,5 кв.м на сумму 280837605 рублей.

Также, в 2013 году был запущен проект «Доктор рядом», утвержденный постановлением Правительства Москвы от 25 февраля 2013 г. № 100-ПП «О реализации пилотного проекта «доктор рядом». Данный «пилотный проект» направлен на организацию частной системы здравоохранения, в которой индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на медицинскую деятельность и опыт непрерывного осуществления медицинской деятельности не менее трех лет, будут оказывать доступную первичную медико-санитарную помощь в сфере обязательного медицинского страхования (ОМС). В частности, арендатор обязан провести ремонт, приспособить нежилое помещение для реализации проекта и приступить к оказанию услуг не позднее шести месяцев со дня заключения договора. Использовать нежилое помещение арендатор может только в целях оказания услуг по перечню и в объеме, определяемых Департаментом здравоохранения города Москвы. Инвестор вправе оказывать платные врачебные услуги, но в рамках медцентра должен быть создан кабинет бесплатной медпомощи. Это самое главное условие проекта. Ставка арендной платы – 1руб. за 1 кв. м в год начнет действовать после проведения ремонтных работ на объекте и начала медицинской деятельности. Департаментом городского имущества в 2013 году успешно вовлечены в оборот по программе «Доктор рядом» 23 объекта общей площадью 4343,6 кв.м. На сумму 42757728, 33 рублей.

Также, в 2013 году Департаментом городского имущества реализовано 253 объекта общей площадью 34441,8 кв.м. Сумма, вырученная по итогам торгов равна 6920412019 рублей.

Кроме того, в 2013 году Департаментом было реализовано недвижимое имущество ОАО «МОЭК» на сумму 11371687833 рублей.

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации городского имущества», Законом города Москвы от 17

декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» и постановлением Правительства Москвы от 25.12.2013 № 897-ПП «О среднесрочной программе приватизации государственного имуществ города Москвы на 2014-2016 годы» приказом Департамента городского имущества города Москвы от 24.01.2014 № 6 утвержден перечень объектов недвижимого (движимого) имущества, находящихся в имущественной казне города Москвы и подлежащих приватизации в 2014 году. Согласно данному перечню в 2014 году подлежат приватизации 1171 объектов нежилого фонда общей площадью 290210,40 кв.м.

Управление и реформирование государственных организаций (табл. 9). В целях управления и реформирования государственных учреждений необходимо совершенствование правового положения государственных учреждений, оптимизация структуры и количества имущества, переданного государственным учреждениям города Москвы, а также совершенствование контроля за использованием имущества, закрепленного за такими учреждениями.

Таблица 9.

Целевой индикатор реализации подпрограммы «Управление и реформирование государственных организаций»

Показатель (индикатор)	**Ед. измерения**	Период				
		2012 г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г
Количество государственных унитарных предприятий и казенных предприятий (КП)	шт.	348	170-230	50-150	39-50	36 КП
Доходы от использования имущества, переданного в хозяйственное ведение государственных унитарных предприятий (отчисления от чистой прибыли)	млн.руб.	5 580,751	230	25	2	0

Сферой реализации подпрограммы является совершенствование принятой Правительством Москвы модели корпоративного управления хозяйственными обществами с долей города Москвы в уставном капитале в целях улучшения показателей их финансово – хозяйственной деятельности,

увеличения уровня налоговых и неналоговых доходов в бюджет города Москвы и дальнейшего повышения капитализации пакетов акций, находящихся в государственной собственности города Москвы, в том числе сокращение (приватизация) хозяйственных обществ с долей города в целях повышения эффективности управления.

Особое место в области управления городским имуществом отводится вопросам управления принадлежащих городу Москве пакетами акций, оптимизации структуры и повышения эффективности городского портфеля акций в целом. На начало 2012 года город Москва являлась владельцем акций (долей) в 423 хозяйственных обществах с ориентировочной стоимостью чистых активов порядка 400 млрд.руб.

Сегодня политика города направлена на выход из состава акционеров неэффективных низкодоходных пакетов акций, где город не имеет блокирующего пакета акций, и сохранение городской доли в эффективных обществах с контрольными пакетами, а также в стратегических, градообразующих и социально значимых предприятиях.

В настоящее время город владеет контрольным пакетом акций в 50% от всего числа обществ с долей города Москвы, менее блокирующего пакета в 11,5% обществах с долей города Москвы. Количество предприятий с долей города в уставном капитале менее 25% уменьшилось на 60 %, количество предприятий со 100% долей города увеличилось в 4 раза, с контрольным пакетом акций в 2 раза.

Параллельно осуществлялся процесс нормативного регулирования деятельности акционерных обществ с долей города Москвы и внедрение новой системы управления в отношении акционерных обществ, деятельность которых признана эффективной.

Кроме того, была создана система контроля над деятельностью и принимаемыми решениями органов управления акционерного общества, в том числе порядком распределения чистой прибыли (дивидендная политика), совершением крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

Благодаря внедрению новой системы управления и комплекса мер по повышению эффективности деятельности хозяйственных обществ, пакеты акций (долей) которых находятся в собственности города Москвы, была обеспечена положительная динамика поступления дивидендов в бюджет города Москвы, рост стоимости чистых активов, несмотря на общее сокращение обществ, плательщиков дивидендов.

Следующей задачей, стоящей в рамках совершенствования системы управления городским пакетом акций – привлечениек работе в органах управления и контроля акционерных обществ с долей города лиц, не являющихся государственными служащими – внешних директоров. Привлечение внешних директоров на должности генеральных директоров и для работы в Советах директоров является сегодня необходимостью, так как организация профессионального управления силами сотрудников Департамента имущества города Москвы затруднена в силу разнородности и специфики деятельности каждого акционерного общества и ограниченной штатной численности. При этом, все проводимые городом Москвой как акционером мероприятия по совершенствованию модели корпоративного управления, внедрению принципов и механизмов планирования деятельности акционерных обществ являются неотъемлемой частью комплекса действий, способствующих активизации процесса перехода акционерных обществ с долей города Москвы на рыночные методы привлечения финансовых ресурсов с использованием инструментов рынка ценных бумаг и выводу ценных бумаг акционерных обществ с долей города на фондовый рынок.

Предусмотреныследующие результаты в ходе реализации ГП:

1.Увеличение доходной части бюджета от управления государственной собственностью.

2.Создание полного и достоверного источника информации о территории города – Поземельного реестра – земельного баланса.

3.Увеличение площади и количества земельных участков с оформленными земельно-правовыми отношениями.

4.Повышение качества принятия управленческих решений в сфере землепользования.

5.Оптимальное использование земельных участков.

6.Создание нормативно-правовой и методической базы по эффективному управлению земельными ресурсами на территории города Москвы на основе экономической обоснованности платы за землю.

7.Создание карты города с нанесением информации об объектах недвижимого имущества с разбивкой по форме собственности.

8.Создание информсистемы «Реестр собственности г. Москвы».

9. Повышение качества и сокращения сроков оказания государственных услуг.

10.Формирование структуры и состава собственности города Москвы, позволяющих полностью обеспечить исполнение государственных функций, максимизировать пополнение доходной части бюджета и снизить расходы на содержание имущества.

11.Повышение эффективности использования городского имущества.

12.Сокращение масштабов использования принадлежащего городу имущества в коммерческих целях.

13.Сокращение удельных расходов на содержание имущества за счет повышения качества принятия управленческих решений.

14.Обеспечение имущественной основы деятельности государственных органов власти и организаций.

15.Формирование перечней организаций, подлежащих сохранению в городской собственности.

16.Оптимизация количества государственных организаций.

17.Оптимизация состава имущества, необходимого для осуществления государственными организациями уставной деятельности.

18.Создание системы управления городским имуществом с учетом обеспечения максимальной экономической эффективности, функций жизнеобеспечения и безопасности, социальных городских задач.

19.Повышение конкурентоспособности деятельности ГУП, улучшение финансово-экономических показателей их деятельности путем содействия внутренним преобразованиям в них и прекращению выполнения несвойственных им функций.

20.Совершенствование существующей системы корпоративного управления хозяйственными обществами с долей города Москвы в уставном капитале.

21.Улучшение всех основных финансовых показателей деятельности обществ с долей города Москвы.

22.Дальнейшее повышение капитализации пакетов акций, находящихся в государственной собственности города Москвы.

23.Концентрация усилий на управлении 50-60 экономически эффективными высококапитализированными обществами в жизненно важных для города сферах деятельности[15].

В настоящее время Правительством Москвы подготавливается проект постановления «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы 430-ПП от 20.09.2011 г.» в части продления сроков выполнения ГП до 2018 года. Продление сроков данной ГП говорит о ее результативности за предыдущие года, и еще раз доказывает ее необходимость и важность для развития территории г. Москвы.

Проанализировав опыт стратегического планирования в городах России, сделан вывод о том, что в настоящее время ЗИС городов в чистом виде нет. Земельно-имущественные отношения регулируются либо через принятие региональных законов, программ, либо частично затрагиваются в стратегиях социально-экономического или инвестиционного развития территорий, а также документах территориального планирования. Поэтому, при формировании ЗИС для г. Пенза можно брать за основу ГП г. Москвы.

3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ СТРАТЕГИИ ГОРОДАПЕНЗА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ

3.1 Характеристика земельно-имущественного комплекса г. Пенза на основе земельно-кадастровых данных

Пенза – административный, промышленный и культурный центр Пензенской области. Город имеет выгодное геостратегическое положение: расположен в Центре Европейской части России, в 650 км от Москвы на пересечении крупнейших магистралей. Площадь: 290 кв. км (рис. 1).

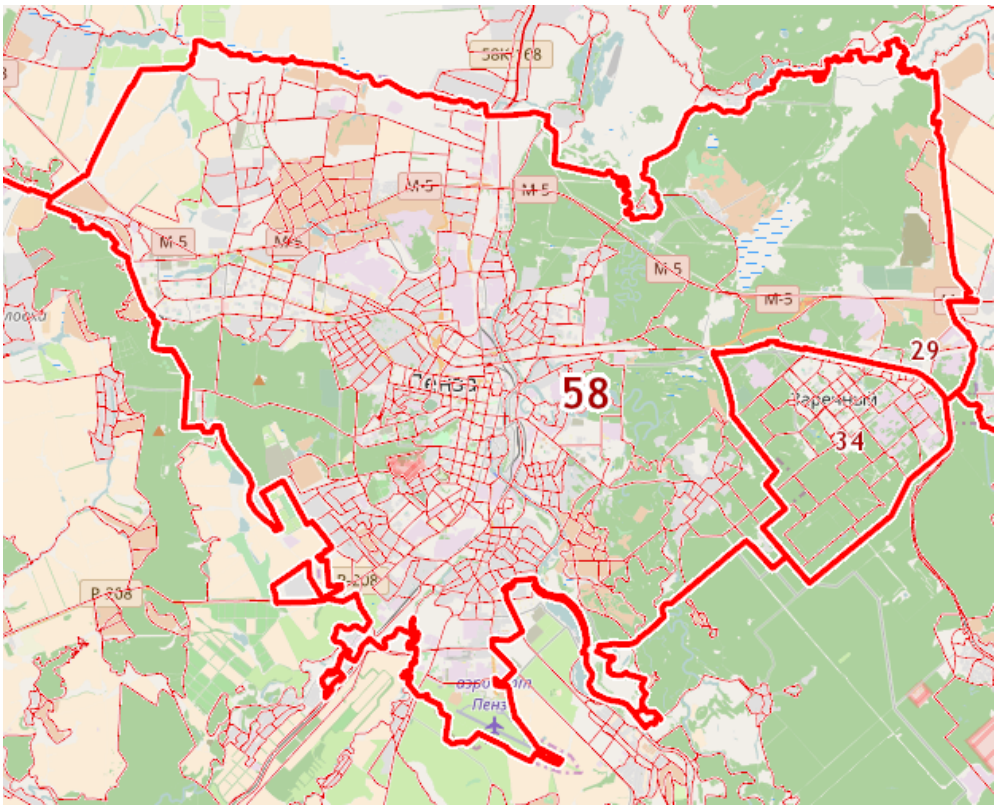


Рисунок 1. Кадастровые границы г. Пенза

Пространственное развитие Пензы обуславливается и ограничивается рядом факторов:

- Наличием реки Суры, разделяющей город на две неравные части.
- Сложной топографией местности («горы»).

- Пригодностью земли для строительства (имеется в виду, например, наличие болотистой местности на левом берегу Суры, в Железнодорожном районе).
- Расположением железнодорожных путей и автодорожных магистралей.
- Расположением существующей застройки.
- Наличием парков и охраняемых природных территорий в черте города.

Продолжающий развиваться центр города совмещает в себе несколько ключевых функциональных «точек»:

- Транспортную (железнодорожный вокзал и пересечение автодорог).
- Административную (размещение администрации города и Правительства области, Губернатора области, представительных органов власти города и области, региональных и городских филиалов федеральных министерств и ведомств).
- Деловую (расположение головных офисов, региональных представительств, торговых центров).
- Развлекательную и рекреационную (центральная пешеходная улица Московская, набережная реки Суры, высокая концентрация развлекательных центров, кафе и ресторанов) [25].

Активное жилищное строительство ведется в настоящее время в удаленных районах города, там, где это позволяют «граничные условия» и где есть инфраструктурные возможности. Наиболее активные направления застройки – в первую очередь северо-запад города, в направлении Москвы, Октябрьский район, микрорайон Арбеково. Там же планируется строить школы, торговые комплексы и прочую социальную и коммерческую инфраструктуру, и частично все это уже строится. Другое важное направление жилой застройки – это южная часть города, в направлении к Саратову, в районе Терновки.

Таким образом, пространственное развитие Пензы в настоящее время происходит по трем основным векторам:

1. Октябрьский район – Арбеково – автодорога на Москву;
2. Направление на аэропорт и Терновку, с. Засечное;
3. Направление на Заречный – взаимноедвижение со стороны Заречного и Пензы, обмен людскими потоками.

Вместе с тем, эти же ограничения создают для города ряд градостроительных возможностей. Пенза имеет ряд условий для создания живописного, разнообразного, обладающего отличительными особенностями облика города, в том числе большие перепады высоты, благоприятные климатические условия для создания «зеленых зон», река, наличие участков старинной застройки. Все эти отличительные особенности нужно сохранять и использовать.

Важно выделить центральную часть города, ограниченную следующими ориентирами – гора, железнодорожный вокзал, река, остров «Пески». Эти ориентиры, а также центральная улица – Московская – должны иметь особенно качественную застройку с максимально возможным сохранением исторических зданий.

Кроме того, развитие города невозможно без координации действий властей муниципальных образований городов Пензы и Заречного и муниципальных районов, расположенных рядом с «конурбацией» Пенза-Заречный: Пензенского, Бессоновского и отчасти Мокшанского и Шемышейского.

Обобщение результатов проведенной диагностики дает следующий список сильных и слабых сторон, возможностей и угроз для развития города Пензы (табл. 10).

Как показали исследования наибольшее количество неиспользуемых земельных участков или неэффективно используемых выявлено в муниципальной собственности, а также – это огромные дачные массивы в пределах городской черты, пригороде.

Таблица 10.

Анализ сильных и слабых сторон для стратегического развития Пензы

Сильные стороны	Слабые стороны
• Выгодное транспортно-географическое положение; • Сохранившаяся и развивающаяся система высшего и среднего технического образования; • Близость к крупнейшим региональным рынкам России; • Приемлемое качество жизни в городе; • Достаточно эффективная и дееспособная городская администрация, хорошо взаимодействующая с властями региона; • Низкая стоимость рабочей силы; • Наличие свободных земельных ресурсов; • Развитый и оцененный внешними инвесторами / партнерами пищевой кластер; • Перспективы роста в деревообработке и мебели; • Сохранившиеся компетенции в производстве контрольно-измерительных приборов, информационных технологиях и т.п.	• Слабо диверсифицированный бизнес-портфель города; • Рабочие места сконцентрированы в основном в «не торгующих» / зависящих от бюджета отраслевых секторах; • Высокая степень зависимости «торгующих» кластеров и отраслевых секторов от ограниченного числа государственных потребителей; • Низкое качество и слабая развитость автодорожной сети; • Недоступность кредитных ресурсов для бизнеса, слабое развитие финансового сектора; • Небольшой размер внутреннего потребительского рынка (по численности и доходам населения); • Территориальное окружение, «перетягивающее» лучшие кадры и инвесторов; • Ограниченные возможности для выбора работы и карьеры; • Распространение алкоголизма и наркомании; • Проблемы с энергоснабжением.

Так, в реестр муниципальной собственности г. Пензы включены 10958 объектов недвижимости. В составе муниципальной имущественной казны г. Пензы находится 8711 объектов, в том числе:

— жилые дома и общежития – 2824 ед.;

— тепловые сети (магистральные, внутриквартальные) – 229км;

— центральные тепловые пункты – 121ед.;

— электрические сети – 1959км;

— трансформаторные подстанции – 584ед.;

— объекты внешнего благоустройства – 333ед.;

— дороги – 3605км;

— мосты и путепроводы – 38ед.

В ведении муниципального образования «Город Пенза» находится9738 га городских лесов, расположенных в пределах городской черты.

От приватизации муниципального имущества получение доходов в бюджет города Пензы составило в 2014 году – 70,0 млн. руб., в 2015 году – 50,0 млн. руб., в 2016 году – 30,0 млн. руб.

Засчет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 415297,0 кв. м. жилья (106,4 % к уровню 2012 года), в т.ч.:

- многоквартирные дома 228023,7 кв. м.
- индивидуальные дома 187273,3 кв. м [25].

В табл. 11 и 12 приведены муниципальные земельные участки, которые в настоящее время не используются либо неэффективно используются, в решении которых ОМС приняли решение по отчуждению для коммерческих целей использования и для ИЖС.

Таблица 11.

Перечень свободных земельных участков для коммерческих целей, подготовленных к торгам

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м
1	ул. Ижевская, 1г	для строительства объектов складского назначения	2 566
2	севернее микрорайона № 3, 3-ей очереди застройки жилого района Арбеково	для строительства объектов автосервиса	2 000
3	в районе Театрального проезда, 2	для размещения летнего кафе	100
4	в районе ул. Павлушкина, 27	для размещения пляжа	10700
5	район ул. Сплавная	для размещения пляжа	8 992
6	район ул. Лядова	для размещения пляжа	20 352
7	в районе с/т "Засека", ул. Совхоз-техникум, 60Я	для размещения пляжа	8 587
8	район Арбековских прудов	для размещения пляжа	16 495
9	в районе Центральной усадьбы Засурского лесничества	для строительства пункта оказания первой медицинской помощи	1 459
10	г. Пенза, в районе ул. Аустрина, 3 А	для строительства коммунально-складских и производственных предприятий IV-V классов вредности	11 790
11	г. Пенза, в районе ул. Звездная, 200	для строительства объектов автосервиса и административного здания	15 136
12	г. Пенза, в районе ул. Светлая, 46д	для строительства производственных предприятий V класса вредности	1 784

Таблица 12.

Перечень свободных земельных участков под строительство, подготовленных к торгам

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м
1	в районе ул. Левитана, 35 (стр. №12)	для ИЖС	1072
2	в районе ул. Районная	для ИЖС	1010
5	микрорайон №11 малоэтажной жилой застройки "Заря-2", в районе ул. Абрикосовая	для ИЖС	1172
6	микрорайон №2 малоэтажной жилой застройки "Заря-2", проезд Мозжухина 4-й	для ИЖС	1039
8	микрорайон №2 малоэтажной жилой застройки "Заря-2", в районе ул. Зеленая Горка - ул. Изумрудная	для ИЖС	1492
9	в районе Кордон-95, стр. 18	для ИЖС	1172
10	в районе с/з Заря	для ИЖС	1 270
11	район Центральной усадьбы Засурского лесничества	для ИЖС	1260
12	г. Пенза, в районе ул. Львовская	для ИЖС	1197
13	в районе ул. Районная	для ИЖС	1241
14	г. Пенза, в районе мкр. 10 "Заря-2", уч. 24	для ИЖС	1046

Далее представлены фотофиксация и кадастровые карты территорий, которые продолжительное время не используются либо используются крайне нерационально.

Северо-западная часть города Пензы (рис. 2, 3).

На рис. 4 и 5 представлены территории северо-восточной части города Пензы.

На рис. 6 представлены территории юго-западной и западной частей города Пензы.

Рис. 7 показывает южные направления города Пензы на фрагментах кадастровой карты.

Аэрофотоснимки южных и центральных частей города также показывают значительное количество пустырей (рис. 8).

Рисунок 2. Аэрофотоснимки северо-западной части города Пензы

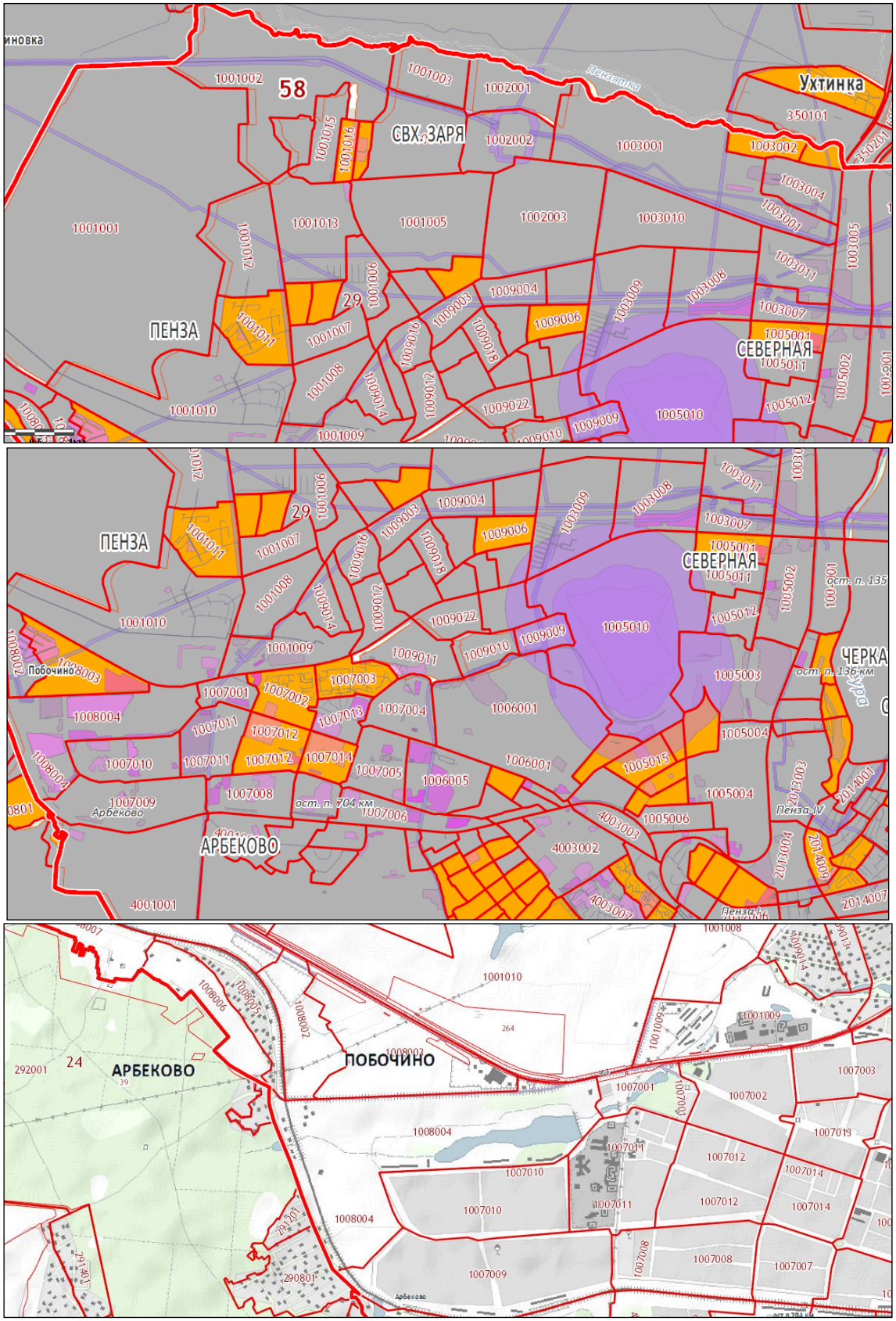


Рисунок 3. Кадастровая карта северо-западной части города Пензы

Рисунок 4. Аэрофотоснимки северо-восточной части города Пензы

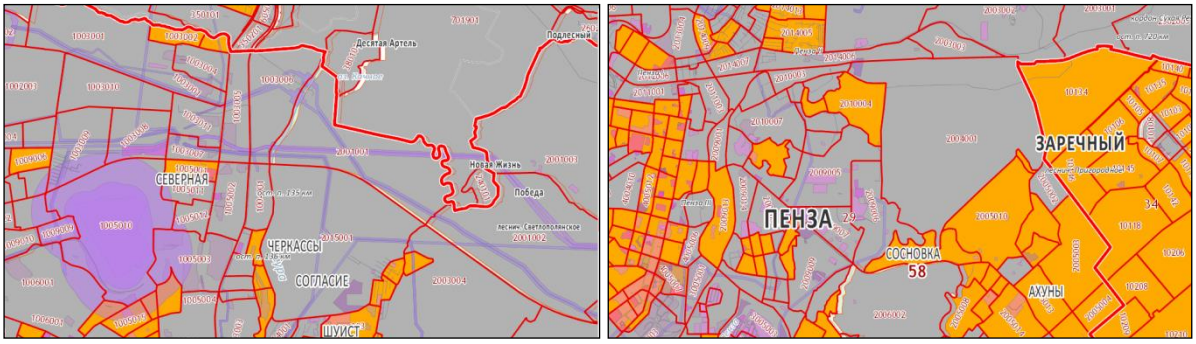


Рисунок 5. Кадастровая карта северо-восточной части города Пензы

Рисунок 6. Территории юго-западной и западной частей города Пензы

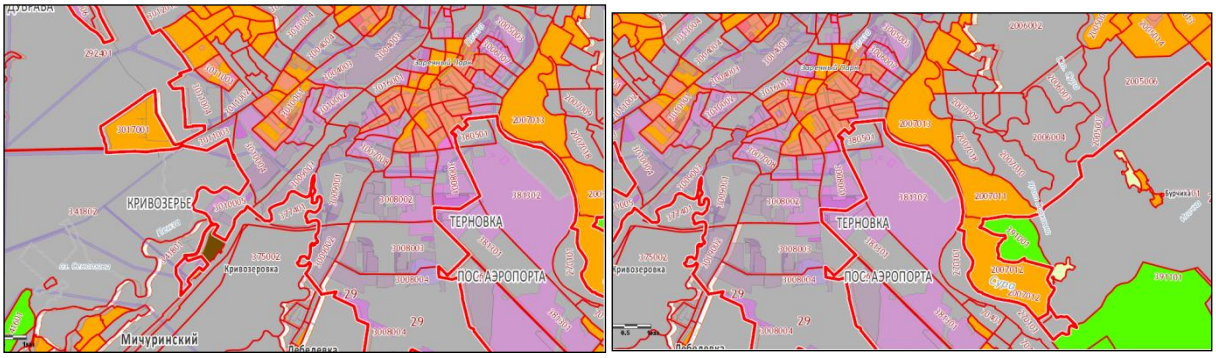


Рисунок 7. Фрагменты кадастровой карты южного направления г. Пензы

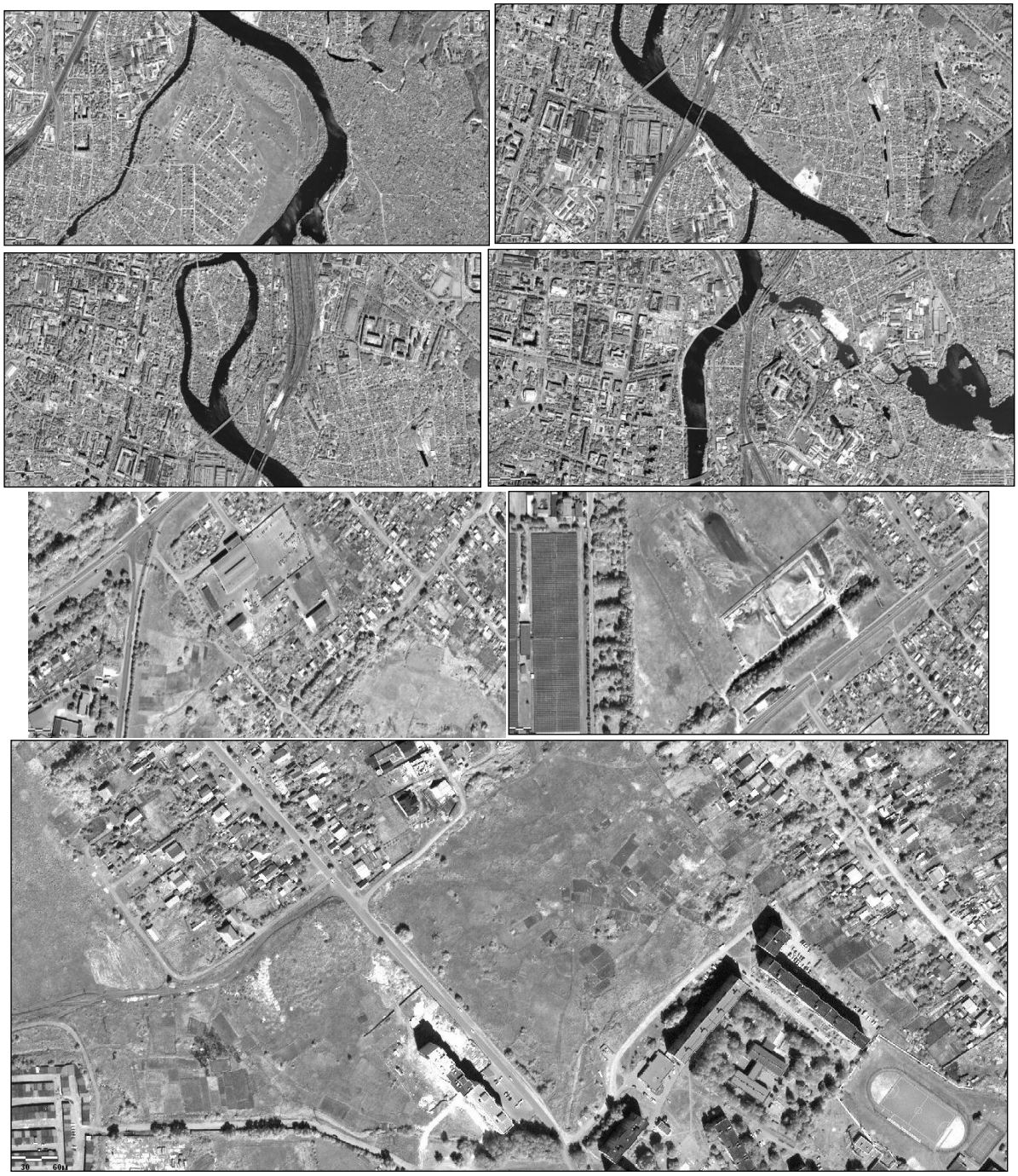


Рисунок 8. Аэрофотоснимки южных и центральных частей города Пензы

3.2 Рассмотрение действующей документации по стратегическому и территориальному планированию как материалов по обоснованию формирования ЗИС

В соответствии с генеральным планом развития г. Пензы до 2027 г. территория города значительно увеличивается по отношению к прогнозу численности населения (принята положительная динамика роста численности населения с 509 до 545 тыс. чел.).

Заложенные в проекте показатели нормы общей жилой площади составили: на 1 очередь – 27м /чел., на 2 очередь – 35м /чел. Но это не может служить основанием для развития территорий в северо-западном направлении на ценных сельскохозяйственных землях, удаленных более чем на 13 км от центра города, без вложения средств на совершенствование транспортного и инженерного обслуживания, интенсификацию освоения существующих ресурсов.

На сегодняшний день максимальный диаметр удаленности районов от центра города составляет около 8 км, что уже создает большие трудности по обеспечению единства городской территории. Освоение периферийных районов города под высокоплотную и малоэтажную застройку в соответствие с генеральным планом будет способствовать смещению основных центров тяжести населения из срединной в периферийную зону.

В генеральном плане г. Пензы предусмотрено строительство дополнительно 4-х мостов (существует пока только 2), 40 внеуличных переходов, увеличение длины транспортной сети более чем в 1,5 раза по сравнению с существующим положением. Основные направления новых транспортных связей выполнены в виде объездных колец (всего 3), часть которых проходит вне селитебных территорий (по лесу, открытому ландшафту), не обеспечена пассажиропотоками, что увеличивает перепробег транспортных средств.

Разработанные в генеральном плане решения не предусматривают реконструкцию жилых территорий, расположенных на ценных по критерию транспортной доступности городских землях; конверсию производственных площадок. При разработке планировочных решений не учтены социально-экономическая составляющая развития города; механизмы рыночного подхода к освоению земель. С помощью легитимизации принципа неизменности границ можно положить конец повышению давления города на прилегающие территории, экспансии и захвату земель, неорганизованному расширению в виде масляного пятна.

В планировке г. Пензы уже нарушены принципы компактного развития, которые дополнительно усилены в новой градостроительной документации. Учитывая, что общественные слушания по генеральному плану г. Пензы прошли с положительной оценкой результатов работы, остается надежда на корректировку некоторых решений хотя бы на стадии реализации градостроительной документации.

При разработке предложений по внесению изменений в Генеральный план города Пензы учтены:

- результаты мониторинга использования земельных участков на территории города Пензы за период 2008-2016 гг.;

- градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки города;

- документация по планировке территории города;

-статистические данные.

Предлагаемые изменения в Генеральный план города Пенза коснутся *уточнения функционального назначения* территорий: в районе 2-й очереди района Арбеково-5, Засурского лесничества, с. Арбеково, Звездной поляны (Ленинский лесхоз), проспекта Строителей, улиц Челябинская, Аустрина, Чаадаева, Дружбы, Карпинского, 8 Марта, Живописной, Рахманинова, Терновского, Стасова, Рабочей, Захарова, Окружной, Мира, 40 лет Октября, Тарханова, Лядова, Металлистов, Совхоз-техникум, Ленина, Молодогвардейской, Коннозаводской, Кирова, Либерсона, Кривозерье, Луначарского, Кузнецкой, Октябрьский сад, Зеленодольской, Калинина, Левитана, Леонова, Гагарина, Крупской, Аргунова, Набережная реки Мойки, К. Цеткин, Кронштадской, Радужной, Ульяновской, Звездной, Центральной, Пушанина, Перспективной, Воронова, К. Маркса, Советской, Тепличной, Антонова, Революционная, проездов Радужного, Онежского, 2-й и 5-й Виноградный, Литвинова, трассы М-5 «Урал» - район «Побочино».

Объекты капитального строительства регионального и местного значения *предлагается разместить* на следующих территориях: в районе с/х

«Заря», с/х «Победа», микрорайона №3 жилого района «Шуист», улиц Мереняшева, 40 лет Октября, Тепличной, Рябова, Перспективной, Бийской, Ижевской, Грибоедова, Антонова, Санаторной, Сплавной, Мичурина, Центральной.

Сравнение содержания пояснительных записок Стратегии социально-экономического развития города и Генерального плана и их скорректированных версий приведено в приложении 2.

В настоящее время в городе реализуется муниципальная программа«Обеспечение управления муниципальной собственностью города Пензы на 2015-2020 годы», целью которойявляется повышение эффективности использования муниципального имущества и земель города Пензы (табл. 13).

Таблица 13.

Муниципальнаяпрограмма «Обеспечение управления муниципальной собственностью города Пензы на 2015-2020 годы»

Цель	Исполнитель	Характеристики реализации
Обеспечение управления муниципальной собственностью города Пензы на 2015-2020 годы	Управление муниципального имущества администрации г. Пензы	Совершенствование муниципальной политики и реализация муниципальных функций в сфере земельных отношений и оборота недвижимости. Создание единой системы ведения информационного пространства муниципальной собственности города Пензы. Реализация мероприятий: 1. «Приватизация муниципального имущества и проведение предпродажной подготовки объектов к приватизации»; 2. «Проведение технической инвентаризации и паспортизации объектов недвижимости»; 3. «Выполнение кадастровых работ с последующей постановкой на кадастровый учет земельных участков»; 4. «Разработка документации для оформления права муниципальной собственности на выявленные на территории города Пензы бесхозяйные объекты инженерной инфраструктуры»; 5. «Проведение оценки объектов муниципальной собственности»; 6. «Содержание имущества, находящегося в муниципальной собственности»; 7. «Возмещение недополученных доходов организациям, осуществляющим техническую

		инвентаризацию объектов капитального строительства»; 8. «Проведение оценки объектов недвижимости»; 9. «Выкуп (изъятие) земельных участков, движимого и недвижимого имущества для муниципальных нужд»; 10. «Приобретение недвижимости в муниципальную собственность».

В рамках реализации мероприятий муниципальной программы проводились работы по подготовке заявок на проведение запросов котировок цен с целью определения исполнителя для оказания услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципальной собственности, на выполнение кадастровых работ.

Проводились торги (аукционы и продажи посредством публичного предложения) объектов недвижимости (муниципальной собственности).

Проводились работы по проведению технической инвентаризации недвижимого имущества в составе муниципальной собственности, признанию права собственности на объекты недвижимости.

Проводились мероприятия направленные на вовлечение объектов муниципальной собственности в хозяйственный оборот, контролирование экономической эффективности деятельности муниципальных унитарных предприятий, использование муниципального имущества по целевому назначению, сдачи его в арендное пользование.

Оценка эффективности реализации муниципальной программы составила 1,577 балла. Таким образом, данная муниципальная программа по итогам реализации в 2016 году признана эффективной [25].

3.3 Концептуальные требования к процессу разработки и содержания ЗИС г. Пензы

Целевыми индикаторами повышения эффективности использования муниципального имущества г.Пенза являются уровень актуализации:

– реестра муниципального имущества– 100,0%;

– реестра муниципальных земельных участков – 100,0%.

В рамках совершенствования единой системы учета муниципального имущества г. Пенза необходимо продолжить упорядочение состава имущества и обеспечение его учета, признание прав и регулирование отношений в части имущества, находящегося в муниципальной собственности, и участие во внедрении единой территориально-распределенной системы ведения имущественного и земельного реестра РФ, в части показателей муниципального уровня.

Централизованный учет объектов, находящихся в муниципальной собственности (земля, недвижимое и движимое имущество), позволит обеспечить перспективное прогнозирование земельно-имущественных отношений, повысить обоснованность принятия управленческих решений за счет функционального взаимодействия органов исполнительной власти.

Обозначенное направление предусматривает обеспечение полноты сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним и актуализации Реестра муниципального имущества и земельных участков г. Пенза. Это позволит формировать сведения об объектах недвижимости как объектах гражданского оборота и налогообложения.

Должно быть осуществлено дальнейшее информационное наполнение автоматизированной информационной системы управления и распоряжения муниципальным имуществом г. Пенза, а также материально-техническое обеспечение базы данных муниципального имущества муниципалитета включая обеспечение архивного хранения бумажных документов.

Необходимо проводить подготовку специалистов муниципалитета в сфере управления муниципальным имуществом для актуализации базы данных о принадлежащем имуществе и обеспечению ее технической безопасности.

В рамках формирования эффективного муниципального секторадолжны формироваться и утверждаться единые перечни подлежащих сохранению в собственности муниципального образования г. Пенза муниципальных учреждений города, в отношении которых органами

местного самоуправления, осуществляющими функции и полномочия учредителей, необходимо определить целевые показатели стратегического развития. Достижение этих показателей должно обеспечиваться реализацией соответствующих структурированных и формализованных планов-графиков («дорожных карт»).

Это необходимо для повышения эффективности использования муниципального имущества города, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями г. Пенза, и обеспечение поступлений в бюджет города части прибыли этих предприятий.

Это также будет способствовать постоянному, систематизированному и детальному наблюдению за финансово-хозяйственной деятельностью и финансовым состоянием муниципальных унитарных предприятий учрежденных городом.

Для этого необходимо проведение структурных преобразований в экономике города, вовлечение объектов в коммерческий оборот, стимулирование развития конкуренции, что позволит увеличить неналоговые доходы бюджета города за счет поступления денежных средств от продаж объектов приватизации. Для этого необходимаподготовка и размещение в печатных, телевизионных, радиовещательных и электронных средствах массовой информации материалов по основным направлениям деятельности в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом г. Пенза.

Создание условий для максимального вовлечения в хозяйственный оборот муниципального имущества г. Пенза, в том числе земельных участков,должно предусматривать проведение кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства, находящихся в муниципальной собственности города, и внесение сведений по итогам проведения кадастровых работ в ЕГРН.

Необходима подготовка технической документации для обеспечения ГКУ объектов капитального строительства, относящихся к собственности муниципального образования, постановка на учет которых ранее не

проводилась, и вновь созданных объектов недвижимости, а также в случае изменения характеристик объектов недвижимости.

Результатом будет дальнейшее информационное наполнение ЕГРН. Формирование ЕГРН играет важную роль для создания условий по обеспечению государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, созданию полного и достоверного источника информации об объектах недвижимости.

Необходимо проведение кадастровых работ земельных участков, находящихся в собственности г. Пенза, внесение соответствующих сведений в ЕГРН. Это позволит обеспечить полноту сведений о зарегистрированных правах на земельные участки,расположенные на территории г. Пенза в целях их налогообложения.

Необходимо формирование Единого информационного ресурса о свободных от застройки земельных участкахдля реализации инвестиционных проектов на территории г. Пенза, формирование земельных участков, предназначенных для предоставления многодетным семьям в собственность бесплатно для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства и дачного строительства.

Повышение эффективности управления муниципальным имуществом г. Пенза должно предусматриватьболее результативное осуществление контроля за использованием муниципального имущества путем проведения плановых контрольных мероприятий по обеспечению сохранности, целевого и эффективного использования объектов муниципального имущества, закрепленных за муниципальными учреждениями города, за муниципальными унитарными предприятиями г. Пенза на праве хозяйственного ведения.

Также необходимо проведение обследований объектов муниципальной собственности на предмет исполнения условий договоров аренды, безвозмездного пользования имуществом казны, организация постоянного мониторинга вовлечения объектов муниципального имущества в

хозяйственный оборот. Это позволит обеспечить максимальное вовлечение имущества в хозяйственный оборот, уменьшит риски потери контроля над использованием муниципального имущества по назначению со стороны правообладателя, сократит неэффективное расходование средств на содержание муниципального имущества, увеличит поступление доходов в бюджет города от распоряжения муниципальным имуществом.

Необходимо предусмотреть мероприятия, направленные на вовлечение в гражданский оборот имущества, выявленного в результате проверок сохранности, использование по назначению муниципального имущества, а также бесхозяйного имущества.

Одной из ключевых задач является оптимизация состава имущества, находящегося в собственности города, вовлечение в хозяйственный оборот объектов муниципальной казны г. Пенза на условиях приоритетности рыночных механизмов и прозрачности процедур передачи в пользование. Обязательным условием для этого является обеспечение гарантий прав на муниципальное имущество, в т.ч. на землю, и защита прав и законных интересов собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Несмотря на положительную динамику большинства показателей эффективности деятельности в области управления и распоряжения принадлежащим г. Пенза имуществом, имеются дополнительные возможности по повышению эффективности управления и распоряжения муниципальной собственностью.

Потенциал внедрения эффективных экономических механизмов в сфере управления недвижимостью ограничивается отсутствием систематизированных и достоверных сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости, современных автоматизированных систем и информационных технологий их учета и оценки.

Применение программно-целевого подхода в управлении муниципальным имуществом позволит избежать таких негативных последствий и рисков, как:

– отсутствие достоверной информации об имуществе города;

– отсутствие мониторинга эффективности использования муниципального имущества;

– неэффективное использование объектов и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

С учетом основной цели развития данной сферы, сформулированной в стратегических и программных документах г. Пенза,возможно повышение эффективности управления имуществом и земельными ресурсами города. Исходя из этого, приоритетные направления дальнейшей деятельности муниципалитета сформулированы следующим образом:

– разработка плана мероприятий по актуализации земельно-имущественной базы города;

– разработка мероприятий, обеспечивающих формирование ЗИС города (определение целей, методик, понятий и т.д.).

Стоит отметить, что выбор мероприятийнаправлен на повышение эффективности управления муниципальным имуществом и земельным фондом, для получения дополнительных доходов и достижения социально-экономических целей города.

Разработка плана мероприятий по актуализации земельно-имущественной базы города должно включать:

1. Совершенствование автоматизированного учета объектов недвижимости, земельных участков, в т.ч., находящихся в муниципальной собственности.

2. Формирование единого информационного ресурса муниципальной собственности («электронный атлас»).

3. Совершенствование интерфейса официального сайта города.

Реализацией плана мероприятий должно явиться создание информационной базы, обеспечивающей достоверность, открытость и прозрачность состояния земельно-имущественного комплексадля улучшения инвестиционного климата, эффективноговзаимодействия власти и населения, предотвращения нежелательных социальных последствий, формирования информационной основы для поддержания соответствия состава муниципального имущества интересам г. Пенза, проведения межевания и оформления прав собственности.

Формирование ЗИС города (определение целей, методик, понятий и т.д.) должно быть направлено на создание более эффективной структуры собственности и системы управления имуществом, позволяющих полностью обеспечивать исполнение функций администрации г. Пенза, пополнять доходную часть бюджета города и оптимизировать расходы муниципального бюджета на содержание имущества, а также насоздание предприятий и институтов, которые в настоящее время отсутствуют в системе городского управления и необходимы для решения важнейших социальных задач муниципалитета.

Необходимо создание Общественного центра, объединяющего всех заинтересованных в реализации ЗИС лиц (представителей органов исполнительной власти, общественности, экспертов). В рамках данного центра должны обсуждаться ход реализации мероприятий не только по итогам года, но, например, ежеквартально; рассматриваться случаи нарушений, допущенные в ходе реализации мероприятий, обсуждаться предложения и конкретные рекомендации по реализации ЗИС и муниципальных программ; осуществляться контроль за соблюдением информационной открытости состояния и использования земельно-имущественного комплекса города.

Определение приоритетов и разработка мероприятий по повышению эффективности использования земельно-имущественного комплекса города

должно быть направлено на повышение доходов бюджета от его использования.

Целесообразно в качестве целевого ориентира рассматривать прирост ежегодных доходов в бюджет г. Пенза от вовлечения в оборот недвижимости и земли, полученных в виде арендных платежей, по отношению к 2017 г.

Отдельный вопрос связан с необходимостью постоянного мониторинга ситуации, связанной с ходом реализации мероприятий и состоянием имущественного комплекса города, а также с изменением общеэкономической ситуации в стране и мире, что может наложить свой отпечаток на ход выполнения работ. Для мониторинга целесообразносоздать постоянно действующую рабочую группу из экспертного сообщества и представителей органов исполнительной власти, которая готовила бы материалы для рассмотрения на заседаниях Общественного центра и руководства города.

Реализация предложенных первоочередных мер позволит активизировать вовлечение земли и иного муниципального имущества в гражданский оборот, сформировать целостную базу налогообложения в части недвижимого имущества, а также усовершенствовать систему управления недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности.

Сформированные предложения носят межотраслевой характер и направлены на формирование ЗИС. Они будут способствовать выполнению функций и полномочий Департамента управления имуществом и земельными ресурсами администрации г.Пенза, содействовать стратегическому развитию города, дополнять и конкретизировать приоритеты Стратегии социально-экономического развития г. Пенза до 2030 г. и действующих муниципальных программ.

Таким образом, разработка ЗИС города должна состоять из следующих этапов:

1) анализ ресурсов и условий развития земельно-имущественного комплекса (ЗИК);

2) составление прогноза на основе оценки ресурсного потенциала и моделирования траектории развития ЗИК города;

3) определение конкурентной позиции ЗИК города;

4) формулирование концепции развития ЗИК города;

5) обсуждение концепции;

6) разработка целевых программ по стратегическим направлениям;

7)сведение целевых программ в стратегический план с оценкой затрат, потребностей в привлечении средств и эффекта от реализации;

8) разработка графика выполнения стратегических приоритетов с указанием исполнителей;

9) обсуждение и утверждение последующих стратегических документов.

В обобщенном виде ЗИС должна состоять из четырех частей и приложений:

1) во-первых, анализа ЗИК;

2) во-вторых, обобщения основных проблем и возможностей развития ЗИК города, а также формулировки основных направлений необходимых преобразований;

3) в-третьих, свода мероприятий, разработанных в соответствии с выбранными направлениями преобразований и конкретизирующих сформулированные задачи и определяющих действия по их решению;

4) в-четвертых, порядка реализации мероприятий, примерного графика их выполнения, процедур контроля, оценки хода реализации плановых мероприятий, механизма обратной связи, позволяющей уточнять задачи и рекомендации в ходе текущего планирования.

5) в приложениях должны содержаться проекты нормативных документов, создающие правовое поле для проведения программных мероприятий; графическая визуализация перспектив ЗИК города.

Зонирование городской территории по перспективности освоения ЗИК осуществлено по следующим показателям:

- наличие свободных от застройки территорий;

- наличие неиспользуемого имущества (в основном садовые участки);

- гидрогеологические условия местности;

- транспортная доступность;

- лесистость территории;

- возможность подключения к инженерной инфраструктуре.

Характеристика территории Пензы показала, что в настоящее время можно выделить следующие зоны под жилищное строительство (рис. 9):

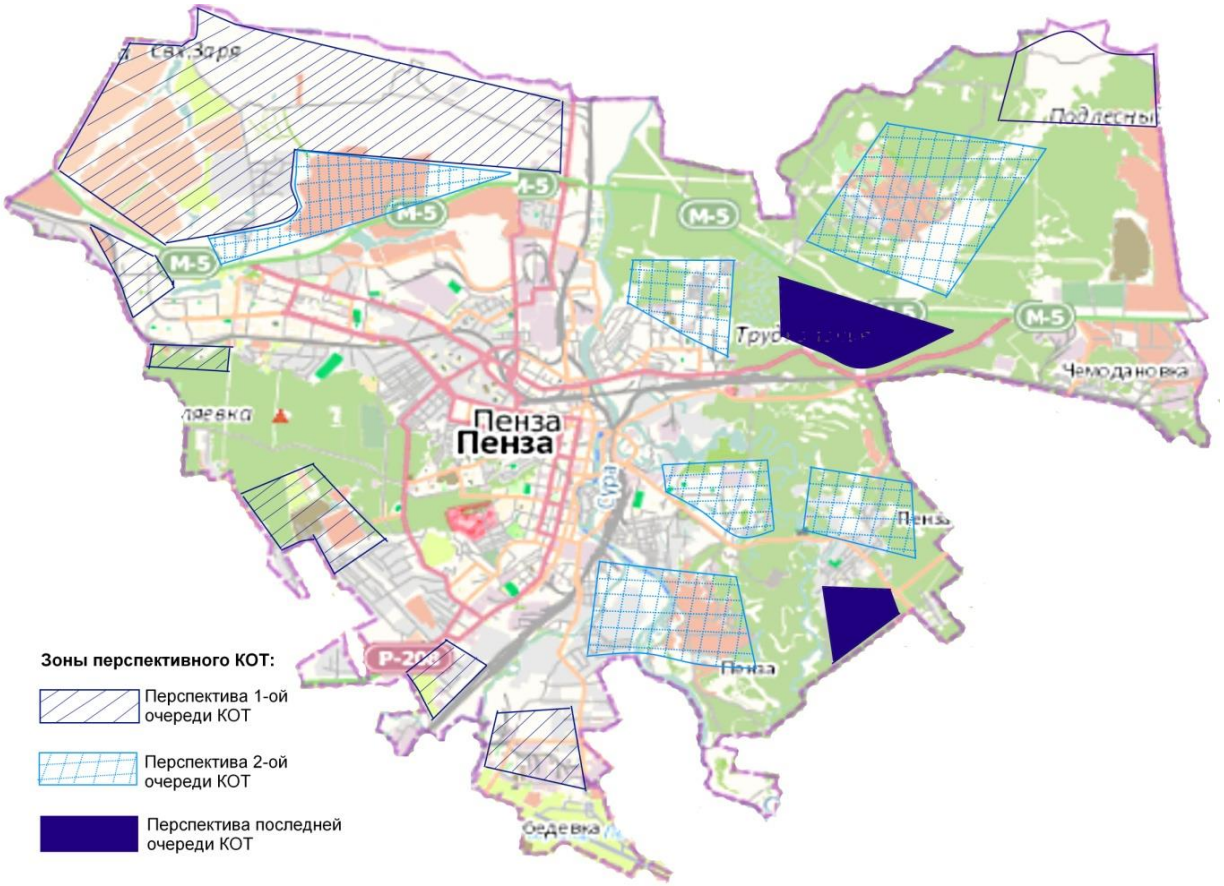


Рисунок 9. Карта зонирования

- перспектива 1-ой очереди – территории характеризуются как наиболее подходящие для освоения (наличие свободной территории, удобное местоположение, инфраструктура, транспортная доступность, природные условия);

- перспектива 2-ой очереди – менее ценные под жилищное освоение территории (наличие неиспользуемого садово-дачного массива; удаленное местоположение; частичное отсутствие инфраструктуры; проблемы с

транспортной доступностью; менее благоприятные для строительства природные условия);

- перспектива последней очереди – участки могут быть когда-либо задействованы от безысходности, со значительными капиталовложениями по освоению.

По нашему мнению, целесообразно выделить три типа микрорайонов, формируемых по степени отдаления от границ города, условно названные следующим образом:

1) микрорайоны «*пешеходной доступности*», расположенные как внутри или пределах черты города, так и поблизости от нее (до 3 км);

2) микрорайоны «*велосипедной доступности*», расположенные в 3-8 км от черты города;

3) микрорайоны «*автомобильной доступности*», находящиеся как в относительно близкой зоне (8-15 км), так и в более отдаленной от черты города территории (20-40 км).

На рис. 10 графически отображена идея зонирования территории Пензы в соответствии с концепцией ЗИС.

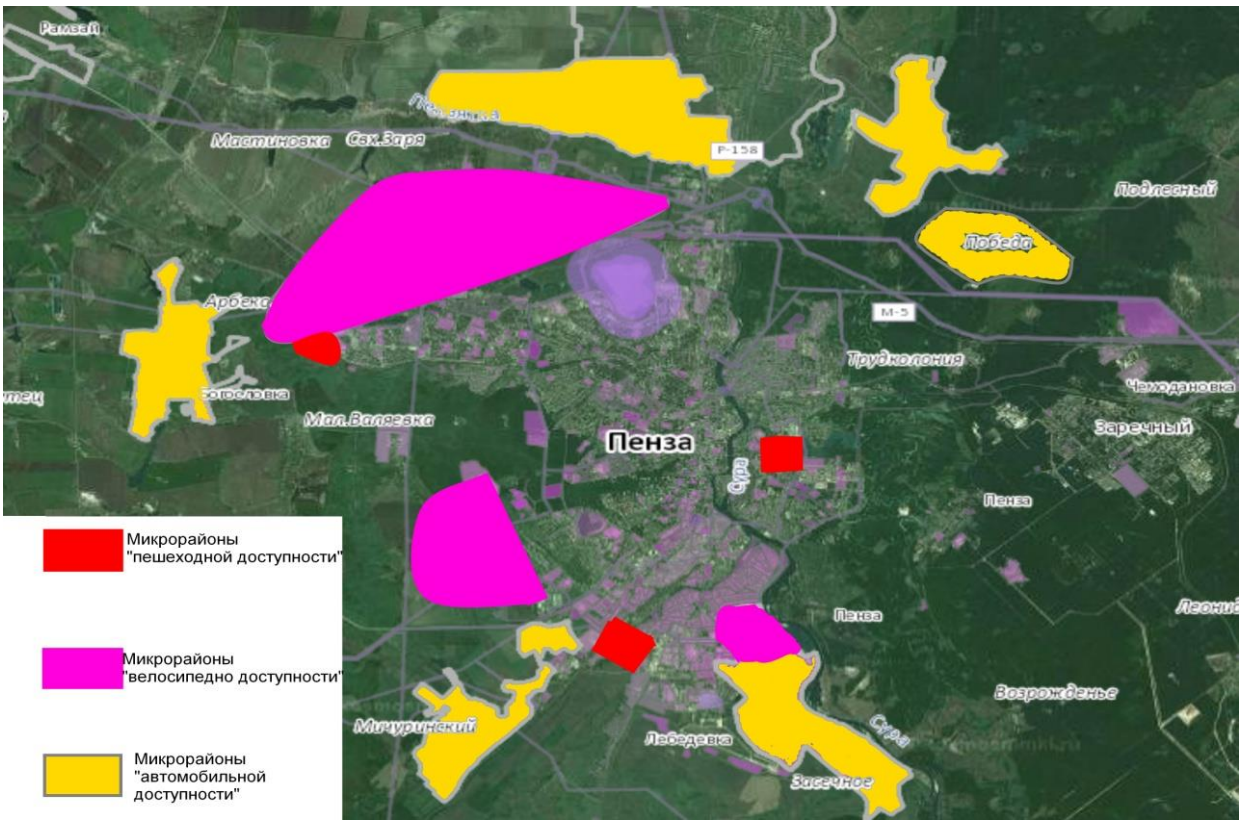


Рисунок 10. Карта зонирования

В табл. 14 показаны технические характеристики обоснования действующего генерального плана Пензы, а также приведены показатели, характеризующие измененный генплан. Баланс составлен путем обмера опорного плана и основного чертежа генерального плана. Представленный баланс дает общее представление об изменении использования земель в результате реализации действующего и предлагаемого генеральных планов.

Таблица 14.

Сравнение основных технических показателей действующего и измененного генерального плана г. Пенза

Показатели	Единица измерения	Данные генплана	
		Согласно действующему генплану	Согласно измененному генплану
Территория, всего	га	29 523,5	33 130,2
Жилая застройка, всего	га	6 576	6 949
В том числе:	га		
малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа	га	3 888	4 260
малоэтажная жилая застройка 2-5 этажей	га	394	395
многоэтажная застройка выше 5 этажей	га	2 294	2 294

Жилищный фонд, всего	тыс м2 общ. пл. квартир	19 392	21 540
Новое жилищное строительство, всего	тыс м2 общ. пл. квартир	9 751	11 021
Население	тыс чел.	545	550
Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	м2/чел.	34	36
Обеспеченность объектами социального и культурно-бытового обслуживания	%	95	100
Общественная застройка	га	1 498	1 500
Территории инженерной и транспортной инфраструктуры	га	1 466	1 500
Аэропорты	единиц	1	0
Промышленные и коммунально-складские территории	га	4 086	4 100
Территории специального назначения	га	835,7	835,7
Кладбища	га	164,1	164,1
Зеленые насаждения общего пользования	га	1 858,8	2 000
Городские леса	га	5 079,54	5 079,60
ООПТ	га	1 281,65	1 290
Рекреационные зоны	га	221,5	310,7
Территории сельскохозяйственного использования	га	4 437,5	4 000
Прочие территории	га	528,4	200,6
Средние затраты времени на трудовые передвижения в один конец	мин.	36,7	30
Объем выбросов вредных веществ	тыс. т/год	Соответствие ПДВ	Ниже норм ПДВ

Таким образом, вносимые изменения оказывают положительное воздействие на окружающую среду города, оздоровляют микросреду, увеличивают площадь озеленения. А также предложенные изменения не несут дополнительных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории города Пензы.

Земельный налог рассчитан на участки земли, предназначенные под введение в оборот.Формула расчета земельного налога за год выглядит таким образом:

$$\mathbf{Н = КС \times Ст,}$$

КС – это кадастровая стоимость; Ст – налоговая ставка земельного налога.

В табл. 15 сведены все реализуемые сегодня площадки и показана сумма налога, которую будет получать бюджет города в результате освоения неиспользуемых городских земель.

Таблица 15.

Расчет земельного налога, который будет получен в результате реализации площадок под освоение в г. Пензе

№	Проект	Назначение участка	Площадь участка, га	Кадастровая стоимость участка	% ставка налога	Сумма земельного налога, руб.
1.	Площадка в районе ГПЗ-24	рекреационное	2,8	38752,8	0,1	3875,28
2.	Площадка в районе совхоза «Заря»	жилое	23,5	1006164,2	0,3	30184,9
3.	Площадка западнее Арбековских прудов	общественно-деловое	2,5	59306,55	1,5	8895,9
4.	Площадка севернее ФАД М5-Урал	общественно-деловое	45,8	1306229,56	1,5	195 934,4
5.	Площадка по улице Совхозная – проезд Совхозный	общественно-деловое	13,25	355204,3	1,5	53280,6
6.	Площадка по ул. Совхоз-техникум, 60 Я,	жилое	114,0	15144283,84	0,3	454 328,5
Итого, сумма земельного налога, руб.						**746499,58**

В приложении 3 приведены расчетные данные по этапам и мероприятиям предлагаемой ЗИС г. Пенза. Так, расчеты, составленные по аналитическим и статистическим исходным данным, показывают следующие необходимые ассигнования на ЗИС (руб.):1) инвентаризация территории города – 338 955 160; 2) создание земельного баланса и зонирование территории города – 77 385 200; 3) совершенствование системы управления земельными ресурсами города – 7 200 000; 4) упорядочение реестра собственности города – 6 600 000; 5) совершенствование системы управления имуществом города – 73 160 020; 6) реформирование муниципальных организаций города – 2 150 000; 7) управление находящимися в городской собственности пакетами акций и долями в уставных капиталах хозяйственных обществ – 3 650 000.

На рис. 11 сведены расходы, связанные с реализацией мероприятий в рамках ЗИС и доходы города от ее реализации.

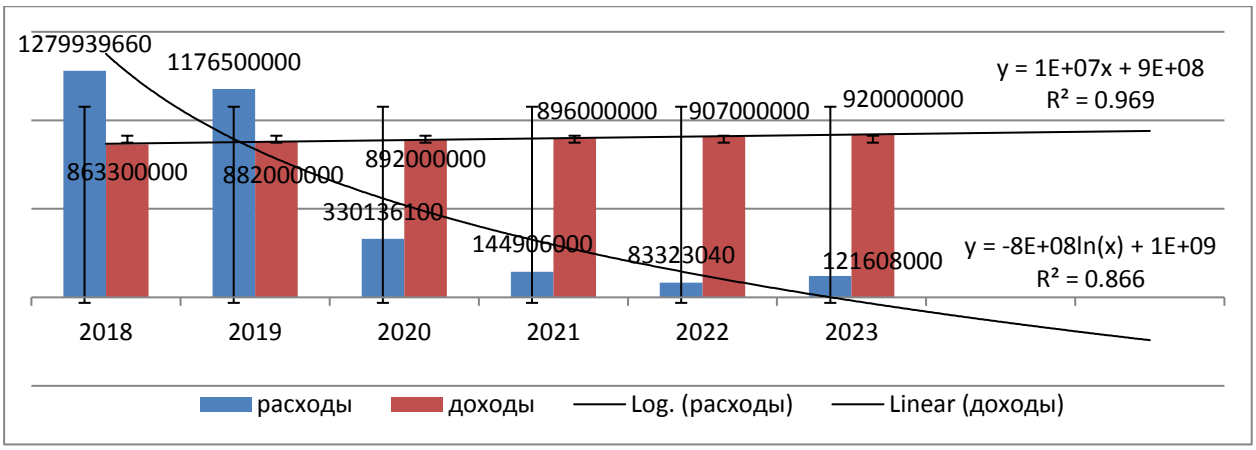


Рисунок 11. Расчетные показатели экономической эффективности ЗИС

В чистом виде расходы превышают доходы только на первых годах реализации ЗИС, затем показатели эффективности окупают все затраты бюджета на реализацию предусмотренных мероприятий. В частности, по годам: в 2018 г. чистые затраты составят 416639660 руб., в 2019 – 294500000 руб.; читая прибыль начинается с 2020 г. в сумме 561863900 руб., в 2021 г. – 751094000 руб., в 2022 г. – 823676960 руб., в 2023 г. – 798392000 руб.

Таким образом, можно сделать вывод о высокой эффективности предлагаемой ЗИС при базовом сценарии развитияг. Пенза.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Даннаяработа направлена на комплексное решение задач управления земельно-имущественным комплексом города. Она лежит в русле перехода от традиционных форм осуществления отдельных управленческих процедур и проектных работ к системам непрерывного управления и проектирования развития территорий.

В результате осуществления магистерского исследования, сделаны следующие выводы.*В теоретическом и правовом аспекте*:

- правовое регулирование стратегического управления развитием территорий основывается на Конституции РФ, Градостроительном кодексе РФ, Бюджетном кодексе РФ, Федеральном законе «О стратегическом планировании в Российской Федерации» от 28 июня 2014 г. N 172-ФЗ, Указе Президента РФ от 3 июня 1996 г. № 803 «Об основных положениях региональной политики в РФ», Указе Президента РФ от 12 мая 2009 г. №536 «Об Основах стратегического планирования в Российской Федерации», и ряде других НПА;

- на региональном уровне процесс управления территорией осуществляется при помощи Закона Пензенской области от 04.03.2015 № 2683-ЗПО «О стратегическом планировании в Пензенской области»; Закона Пензенской области от 04.03.2015 № 2693-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области»; Закона Пензенской области от 14.11.2006 N 1164-ЗПО «Градостроительный устав Пензенской области»; Постановления Правительства Пензенской области от 17 октября 2011 года N 728-пП «Об утверждении положения о составе, порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Пензенской области, порядке подготовки изменений и внесения их в такие документы», соответствующих муниципальных программ;

- прослеживается тенденция расширения полномочий органов власти на региональном и муниципальном уровнях в части принятия решений о будущем видении социально-экономического и пространственного развития

территорий путем принятия соответствующих стратегий и схем. Кроме того, законодатель все больше соединяет в единый технологический процесс разработку стратегий социально-экономического развития с разработкой документов территориального планирования на всех уровнях;

- в настоящее время документы стратегического социально-экономического развития территории и градостроительные документы разрабатываются в рамках отдельных технических заданий в различном временном горизонте разными организационными структурами. Это часто приводит к не состыковке показателей и индикаторов развития территории, к увеличению затрат бюджета, особенно в части реализации ЗИК. В результате стратегии и документы территориального планирования носят номинальный, а не функциональный характер. В свою очередь, все это побуждает вносить частые коррективы в утвержденные ранее документы, особенно на муниципальном уровне, что аргументирует важность формирования ЗИС;

- под ЗИС следует понимать, с одной стороны, систему принципов, определяющих направления использоваться и охраны земель для решения социально-экономических задач территории; с другой стороны – комплекс социально-экономических и правовых предписаний, которые определяют, как должна использоваться земля и как должны распределяться доходы от ее эксплуатации таким образом, чтобы удовлетворить нужды настоящего времени, не ставя под угрозу потребности будущих поколений; с третьей – это деятельность органов власти по распоряжению и управлению землей для оптимизации ее использования в соответствии с различной экономической, градостроительной, природной ценностью для достижения условий комфортного проживания, производственной деятельности и социо-культурного развития в целях большего удовлетворения потребностей общества;

2. *В методическом аспекте*:

- выделен целый комплекс проблем в той или иной мере характерный для большинства стратегий. Одним из наиболее существенных

представляется отсутствие обоснования и увязки показателей социально-экономического и пространственного развития территории; во многих подобных документах, прогнозные оценки фактически отсутствуют (это связано с трудностью согласования планов и прогнозов по различным сферам); в результате того, что органы власти не знают где и что у них есть в наличии, они не знают чем управляют (имеются в виду земельные ресурсы);

- в системе управления остается множество нерешенных проблем и противоречий: несогласованность целей на различных уровнях управления; несогласованность краткосрочных решений; недооценка влияния различных внутренних и внешних факторов; недостаточное качество информации о функционировании региональных систем, а также проблемы статистического учета, наличия и использования информации по определенным вопросам приводят к принятию неэффективных решений; отсутствие научного обоснования принимаемых решений, многие программы развития территориальных систем не содержат научно обоснованных прогнозных оценок; отсутствие единого критерия оптимальности развития; ограниченность ресурсов регионов и МО; ассиметричное развитие территорий. Поэтому требуется переход к упреждающему управлению, позволяющему не устранять последствия негативных отклонений, а предотвращать их появление;

3. *В практическом аспекте*:

- выявлено, что не все города Пензенской области обладают полным пакетом документов стратегического планирования; только документы стратегического планирования городов Пензы и Кузнецка более-менее качественно выполнены; по ним имеется актуальная статистическая информация;

- в работе предложены концептуальные требования к разработке и содержанию земельно-имущественной стратегии г. Пенза.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 4398.

2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // http://base.consultant.ru/

3. Федеральный закон от 28.06.2014 N 172-ФЗ "О стратегическом планировании в Российской Федерации" // Российская газета, N 146, 03.07.2014.

4. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 30.03.2015) «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

5. Указ Президента РФ от 03.06.1996 N 803 "Об Основных положениях региональной политики в Российской Федерации" // Российская газета, N 109, 11.06.1996.

6. Распоряжение Правительства РФот 3 марта 2012 г. N 297-р «Основы государственной политики использования земельного фонда российской федерации на 2012 - 2017 годы».

7. Закон Пензенской области от 04.03.2015 № 2683-ЗПО «Остратегическом планировании в Пензенской области».

8. Закон Пензенской области от 14.11.2006 N 1164-ЗПО "Градостроительный устав Пензенской области" (с последующими изменениями).

9. Закон Пензенской области от 17.04.2015 № 2721-ЗПО О внесении изменений в Закон Пензенской области «Об утверждении Прогнозного плана (программы) приватизации имущества Пензенской области на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов».

10. Закон Пензенской области от 17.04.2015 № 2719-ЗПО О внесении изменений в Закон Пензенской области «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области».

11. Закон Пензенской области от 17.04.2015 № 2705-ЗПО О внесении изменений в Закон Пензенской области «О Стратегии социально-экономического развития Пензенской области на долгосрочную перспективу (до 2021 года)».

12. Закон Пензенской области от 04.03.2015 № 2681-ЗПО О внесении изменений в Закон Пензенской области «О границах муниципальных образований Пензенской области».

13. Закон Пензенской области от 26.11.2014 № 2641-ЗПО О внесении изменений в Закон Пензенской области «Об Инвестиционной стратегии Пензенской области на период до 2021 года (и на перспективу до 2030 года)».

14. Постановление Правительства Москвы от 20.09.2011 N 430-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы "Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012-2016 гг.»

15. Постановление Администрации г. Пензы от 09.02.2016 № 135 «О разработке стратегии социально-экономического развития города Пензы».

16. Постановление Главы администрации г. Пензы от 10.09.2007 №1097 "О порядке управления стратегическим развитием г. Пензы".

17. Артемьев А.А. Государственное регулирование земельно-имущественных отношений: современное состояние и перспективы развития. Монография / Тверской государственный технический университет. Тверь, – 2015.

18. Вильнер М.Я. Основы территориального планирования в Российской Федерации. – М., 2013. – 186 с.

19. Волков С.Н. Землеустройство. Том 7. Землеустройство за рубежом. – М. КОЛОСС - 2005.

20. Государственное и муниципальное управление собственностью / Под ред. П.В. Кухтина, А.Б. Моттаевой.- М.: Мир науки, 2014. - 143 с.

21. Графиятов И.З., Лебедева О.И. Экономика агропромышленного комплекса// Земельные отношения в модернизирующейся экономике // Проблемы современной экономики, N 4 (40), 2011.

22. Колмакова Е.М. О роли инвестиционного проектирования в социально-экономическом развитии территории // Вестник Челябинского государственного университета. 2014, № 15 (344). Экономика, вып. 45. – С. 124-128.

23. Никонов П.Н. Журавский Н.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. 2006. – СПб, 2006.

24. Министерство экономического развития РФ, - URL: http://economy.gov.ru/

25. Официальный сайт администрации города Пензы, - URL: http://www.penza-gorod.ru/

26. Падилья Сароса Л.Ю. Методические рекомендации по согласованной подготовке и реализации документов планирования развития муниципальных образований. – М., 2010. – 112 с.

27. Попов Р.А. Региональное управление и территориальное планирование: учебник. – М. : ИНФРА-М, 2014. – 288 с.

28. Правительство Пензенской области, - URL: http://www.pnzreg.ru/

29. Рассказова А. Опыт управления земельными ресурсами в зарубежных странах // Электронный журнал Investzem.Ru

30. Рыженко Л.И. Методы управления развитием поселений: монография. – Омск: СибАДИ, 2010. – 397 с.

31. Тараканов О.В. Территориальное планирование как основа управления развитием территорий: учеб. пособие / О.В. Тараканов, Н.А. Киселева, М.С. Акимова. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 135 с.

32. Улицкая Н.Ю. Экономическое и инвестиционное развитие территорий, Новосибирск, 2015.

33. Федеральная служба государственной статистики, - URL: http://www.gks.ru/

34. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, - URL: https://rosreestr.ru/

35. Федеральная государственная информационная система территориального планирования, - URL: http://fgis.economy.gov.ru/fgis/

36. David M. Newbery. 2000. Privatization, Restructuring,and Regulation of Network Utilities.The Walras-Pareto Lectures. The MIT Press,Cambridge, Massachusetts, London, England.

37. Implementing Housing Allowances in Russia:Rationalizing the Rental Sector/Raymond J.Struyk…et al. 1993.

38. Viscusi W. K., J. M. Vernon, J. E. Harrington, Jr.2001. Economics of Regulation and Antitrust. 3rdedition. The MIT Press, Cambridge, Massachusetts,London, England.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Нормы законов, регулирующее земельно-имущественные отношения

Название и атрибуты нормативно-правового акта	Нормы
"Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 4398.	Ст. 5 «Российская Федерация состоит из республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов - равноправных субъектов Российской Федерации», ст. 8 «В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности», ст. 25 «Жилище неприкосновенно», ст. 27 «Каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства», ст. 34 «Каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности», ст. 35 «Право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Право наследования гарантируется», ст. 36 «Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц», ст. 40 «Каждый имеет право на жилище», ст. 42 «Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением», ст. 58 «Каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам»
"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // http://base.consultant.ru	Гл. I. «Общие положения», Гл. II. «Охрана земель», Гл. III. «Собственность на землю», Гл. IV. «Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное пользование земельными участками», Гл. V. «Возникновение прав на землю», Гл. VI. «Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков», Гл. VII. «Прекращение и ограничение прав на землю», Гл. VIII. «Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд», Гл. IX. «Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров», Гл. X. «Плата за землю и оценка земли», Гл. XI. «Мониторинг земель, землеустройство, государственный кадастровый учет земельных участков и резервирование земель для государственных и муниципальных нужд», Гл. XII. «Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль», Гл. XIII. «Ответственность за правонарушения и в области охраны и использования земель», Гл. XIV. «Земли сельскохозяйственного назначения, Гл. XV. Земли населенных пунктов, Гл. XVI. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Гл. XVII. Земли особо охраняемых территорий и объектов, Гл. XVIII. Земли лесного фонда, земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 22.10.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.03.2015) // http://base.consultant.ru	Ст. 8.1. «Государственная регистрация прав на имущество», Ст. 20. «Место жительства гражданина», Ст. 24. «Имущественная ответственность гражданина», Ст. 37. «Распоряжение имуществом подопечного», Ст. 38. «Доверительное управление имуществом подопечного», Ст. 66.1. «Вклады в имущество хозяйственного товарищества или общества», Ст. 106.3. «Имущество производственного кооператива», Ст. 123.13. «Имущество товарищества собственников недвижимости», Ст. 123.18. «Имущество фонда», Ст. 123.28. «Имущество религиозной организации», Ст. 129. «Оборотоспособность объектов гражданских прав», Ст. 130. «Недвижимые и движимые вещи», Ст. 131. «Государственная регистрация недвижимости», Ст. 132. «Предприятие», Ст. 133. «Неделимые вещи», Ст. 133.1. «Единый недвижимый комплекс», Ст. 134. «Сложные вещи», Ст. 135. «Главная вещь и принадлежность», Ст. 174.1. «Последствия совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено или ограничено», Ст. 209. «Содержание права собственности», Ст. 210. «Бремя содержания имущества», Ст. 211. «Риск случайной гибели имущества», Ст. 212. «Субъекты права собственности», Ст. 213. «Право собственности граждан и юридических лиц», Ст. 214. «Право государственной собственности», Ст. 215. «Право муниципальной собственности», Ст. 216. «Вещные права лиц, не являющихся собственниками», Ст. 217. «Приватизация государственного и муниципального имущества», Ст. 218. «Основания приобретения права собственности», Ст. 219. «Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество», Ст. 222. «Самовольная постройка», Ст. 223. «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», Ст. 224. «Передача вещи», Ст. 225. «Бесхозяйные вещи», Ст. 234. «Приобретательная давность», Ст. 235. «Основания прекращения права собственности», Ст. 236. «Отказ от права собственности», Ст. 237. «Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника», Ст. 238. «Прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать», Ст. 239. «Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится», Ст. 239.1. «Отчуждение объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка», Ст. 242. «Реквизиция», Ст. 243. «Конфискация», Ст. 244. «Понятие и основания возникновения общей собственности», Ст. 245. «Определение долей в праве долевой собственности», Ст. 246. «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности», Ст. 247. «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности», Ст. 248. «Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности», Ст. 249. «Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности», Ст. 250. «Преимущественное право покупки», Ст. 251. «Момент перехода доли в праве общей собственности к приобретателю по договору», Ст. 252. «Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли», Ст. 253. «Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности», Ст. 254. «Раздел имущества, находящегося в совместной собственности, и выдел из него доли, Ст. 255. Обращение взыскания на долю в общем имуществе», Ст. 256. «Общая собственность супругов», Ст. 257. «Собственность крестьянского (фермерского) хозяйства», Ст. 258. «Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства», Ст. 259. «Собственность хозяйственного товарищества или кооператива, образованного на базе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства», Гл. 17. «Право собственности и другие вещные права на землю», Гл. 18. «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», Гл. 19. «Право хозяйственного ведения, право оперативного управления», Гл. 20. «Защита права собственности и других вещных прав», Ст. 349. «Порядок обращения взыскания на заложенное имущество», Ст. 350. «Реализация заложенного имущества при обращении на него взыскания в судебном порядке», Ст. 350.1. «Реализация заложенного имущества при обращении на него взыскания во внесудебном порядке», Ст. 353. «Сохранение залога при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу»

Продолжение приложения 1

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015) // http://base.consultant.ru	Гл. 30. «Купля-продажа: § 7. Продажа недвижимости, § 8. Продажа предприятия», Гл. 31. «Мена», Гл. 32. «Дарение», Гл. 33. «Рента и пожизненное содержание с иждивением», Гл. 34. «Аренда: § 4. Аренда зданий и сооружений, § 5. Аренда предприятий», Гл. 35. «Наем жилого помещения», Гл. 36. «Безвозмездное пользование», Ст. 929. «Договор имущественного страхования», Ст. 930. «Страхование имущества», Ст. 949. «Неполное имущественное страхование», Ст. 950. «Дополнительное имущественное страхование», Ст. 952. «Имущественное страхование от разных страховых рисков», Ст. 960. «Переход прав на застрахованное имущество к другому лицу», Ст. 966. «Исковая давность по требованиям, связанным с имущественным страхованием», Ст. 996. «Права на вещи, являющиеся предметом комиссии», Гл 53. «Доверительное управление имуществом», Ст. 1043. «Общее имущество товарищей», Ст. 1108. «Возмещение затрат на имущество, подлежащее возврату»
"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)" от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014) // http://base.consultant.ru	Гл. 61. «Общие положения о наследовании», Гл. 62. «Наследование по завещанию», Гл. 63. «Наследование по закону», Гл. 64. «Приобретение наследства», Гл. 65. «Наследование отдельных видов имущества», Гл. 68. «Право, подлежащее применению к имущественным и личным неимущественным отношениям»
"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // http://base.consultant.ru	Ст. 2. «Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности», Ст. 4. «Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности», Ст. 5. «Субъекты градостроительных отношений», Ст. 11. «Подготовка и утверждение схем территориального планирования Российской Федерации», Ст. 15. «Подготовка и утверждение схем территориального планирования субъектов Российской Федерации», Ст. 20. «Подготовка и утверждение схемы территориального планирования муниципального района», Ст. 24. «Подготовка и утверждение генерального плана поселения, генерального плана городского округа», Ст. 32. «Порядок утверждения правил землепользования и застройки», Ст. 37. «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства», Ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», Ст. 39. «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», Ст. 40. «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», Ст. 46. «Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа», Ст. 46.1. «Развитие застроенных территорий» – Ст. 55. «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»
"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014) // http://base.consultant.ru	Гл. 1. «Основные положения. Жилищное законодательство», Гл. 2. «Объекты жилищных прав. Жилищный фонд», Гл. 3. «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение», Гл. 4. «Переустройство и перепланировка жилого помещения», Гл. 5. «Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан», Гл. 6. «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников», Гл. 7. «Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма», Гл. 8. «Социальный наем жилого помещения», Разд. III.2. «Наемные дома», Гл. 9. «Жилые помещения специализированного жилищного фонда», Гл. 10. «Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими», Гл. 11. «Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов», Гл. 12. «Правовое положение членов жилищных кооперативов», Гл. 13. «Создание и деятельность товарищества собственников жилья», Гл. 14. «Правовое положение членов товарищества собственников жилья», Разд. VII. «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги», Разд. VIII. «Управление многоквартирными домами»

"Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 03.02.2015) // http://base.consultant.ru	Ст. 165. «Причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием», Ст. 167. «Умышленные уничтожение или повреждение имущества», Ст. 168. «Уничтожение или повреждение имущества по неосторожности», Ст. 170. «Регистрация незаконных сделок с землей», Ст. 175. «Приобретение или сбыт имущества, заведомо добытого преступным путем», Ст. 179. «Принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения», Ст. 198. «Уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица», Ст. 199. «Уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с организации»
"Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 12.02.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // http://base.consultant.ru	Ст. 7.1. «Самовольное занятие земельного участка», Ст. 7.3. «Пользование недрами без лицензии на пользование недрами либо с нарушением условий, предусмотренных лицензией на пользование недрами, и (или) требований утвержденных в установленном порядке технических проектов», Ст. 7.4. «Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых», Ст. 7.6. «Самовольное занятие водного объекта или пользование им с нарушением установленных условий», Ст. 7.7. «Повреждение объектов и систем водоснабжения, водоотведения, гидротехнических сооружений, устройств и установок водохозяйственного и водоохранного назначения», Ст. 7.9. «Самовольное занятие лесных участков», Ст. 7.10. «Самовольная уступка права пользования землей, недрами, лесным участком или водным объектом», Ст. 7.13. «Нарушение требований сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, их территорий либо несоблюдение ограничений, установленных в границах их зон охраны», Ст. 7.14. «Организация или проведение земляных, строительных или иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия», Ст. 7.14.1. «Уничтожение или повреждение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, объектов, составляющих предмет охраны исторического поселения», Ст. 7.14.2. «Неисполнение обязанности по приостановлению работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, или работ, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия либо нарушить его целостность и сохранность», Ст. 7.15. «Ведение археологических разведок или раскопок без разрешения», Ст. 7.16. «Незаконное изменение правового режима земельных участков, отнесенных к землям историко-культурного назначения», Ст. 7.17. «Уничтожение или повреждение чужого имущества», Ст. 7.23.3. «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», Ст. 7.24. «Нарушение порядка распоряжения объектом нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, и использования указанного объекта», Ст. 8.1. «Несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов», Ст. 8.6. «Порча земель», Ст. 8.7. «Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв», Ст. 8.8. «Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению», Ст. 8.10. «Нарушение требований по рациональному использованию недр», Ст. 8.11. «Нарушение правил и требований проведения работ по геологическому изучению недр», Ст. 8.12. «Нарушение режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах», Ст. 8.12.1. «Несоблюдение условия обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе», Ст. 8.26. «Самовольное использование лесов, нарушение правил использования лесов для ведения сельского хозяйства, уничтожение лесных ресурсов», Ст. 8.39. «Нарушение правил охраны и использования природных ресурсов на особо охраняемых природных территориях», Ст. 8.46. «Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанности по подаче заявки на постановку на государственный учет объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, представлению сведений для актуализации учетных сведений»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Визуализация содержания стратегии и генерального плана г. Пензы

Стратегическое планирование	Территориальное планирование
Пенза	
Диагностика измерений городского развития ... 3 Цели / измерения городского развития: общие положения ... 3 Измерение «Качество жизни в городе» ... 4 Измерение «Конкурентоспособность городской экономики» ... 7 Составляющая «Конкурентоспособность бизнес-портфеля» ... 7 Составляющая «Качество бизнес-климата и базовые факторы конкурентоспособности» ... 11 Составляющая «Эффективность и стратегическая ориентированность городской администрации» ... 17 Измерение «Экология, энергетика и пространственное развитие» ... 19 Экология и энергетика ... 19 Тип города и пространственное развитие ... 22 Концепция стратегического развития города Пенза ... 26 Анализ сильных и слабых сторон, возможностей для развития и угроз для города Пенза ... 26 Структура стратегической концепции ... 27 Стратегическое видение для города Пензы ... 28 Основная часть видения ... 30 Ключевые характеристики для будущего города ... 30 Основные принципы при реализации стратегии ... 32 Позиционирование для города Пенза ... 33 Направления и цели стратегического развития Пензы ... 38 Ключевые стратегические проекты ... 39 Механизмы реализации стратегии ... 40 «Три горизонта возможностей» для стратегии развития Пензы ... 41 Сценарии развития ситуации для стратегии развития Пензы ... 44 Расширенный портфель стратегических проектов и примерная система показателей для мониторинга реализации стратегии ... 51 Ключевые стратегические проекты (полный перечень) ... 51 Примерная система показателей для мониторинга реализации стратегии ... 56 Приложение. Основные методологические инструменты. Терминология и пояснения ... 59 Региональный отраслевой кластер ... 59 Признаки региональных отраслевых кластеров ... 59 Типы региональных отраслевых кластеров ... 60 Выявление и анализ региональных отраслевых кластеров ... 61 Промышленный парк ... 64 Региональный бизнес-климат ... 65 «Города сравнения» ... 65	1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 1.1. ЦЕЛИ ПРОЕКТА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА 1.2. СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ ПРОЕКТА 2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ Г. ПЕНЗЫ 2.1. ЗАДАЧИ ПО УЧЕТУ ИНТЕРЕСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Г. ПЕНЗЫ 2.2. ЗАДАЧИ ПО РАЗВИТИЮ И ПРЕОБРАЗОВАНИЮ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ 2.3. ЗАДАЧИ ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2.4. ЗАДАЧА УЛУЧШЕНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО БЛАГОПОЛУЧИЯ 2.5. ЗАДАЧА ПОВЫШЕНИЯ НАДЕЖНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2.6. ОБЩИЕ ЗАДАЧИ В СФЕРЕ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ 2.7. ЗАДАЧИ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ 3. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ Г. ПЕНЗЫ 3.1. УСТАНОВЛЕНИЕ СИСТЕМЫ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НА ТЕРРИТОРИИ Г. ПЕНЗЫ 3.2. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И ОСНОВНЫХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН 3.2.1. Жилые зоны 3.2.2. Общественно-деловые зоны 3.2.3. Производственные зоны 3.2.4. Зеленые насаждения общего пользования. Рекреационные зоны 3.2.5. Зоны специального назначения 3.2.6. Баланс территорий 3.3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ СОЦИАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА 3.3.1. Жилищный фонд 3.3.2. Организация социальных услуг и системы сервиса 3.3.2.1. Здравоохранение 3.3.2.2. Образование 3.3.2.3. Физическая культура и спорт 3.3.2.4. Культура и искусство 3.3.2.5. Торговля и общественное питание. Рынки 3.3.2.6. Отдых и рекреационное обслуживание 3.4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 3.4.1. Общая характеристика и направления развития Пензенской территориальной транспортной системы 3.4.2 Железнодорожный транспорт 3.4.3. Воздушный транспорт 3.4.4. Автомобильные дороги и транспорт 3.4.5. Трубопроводный транспорт 3.4.6. Улично-дорожная сеть 3.4.7. Искусственные сооружения 3.4.8. Городской пассажирский транспорт 3.4.9 Грузовой автомобильный транспорт 3.4.10. Организация движения транспорта и пешеходов 3.5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 3.5.1. Водоснабжение 3.5.2. Водоотведение (канализация) 3.5.3. Энергоснабжение 3.5.4. Связь и информатизация 3.5.5. Инженерная подготовка территории 3.6 МЕРЫ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ КАЧЕСТВА СРЕДЫ 3.7. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА 3.8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА
Введение 1. Концептуальные основы фор-проекта стратегии развития города Пенза до 2023 года 2. Миссия и главная цель развития города Пенза 3. Конкурентные преимущества и проблемы развития горда Пенза 4. Диагностика развития города Пенза на основе SWOT - анализа 5. Основные стратегические задачи, отражающие элементы городской среды управления 6. Точки роста привлекательности города и модели позиционирования города Пенза 7. Механизмы реализации стратегии города Пенза 8. Проектные индикаторы достижения стратегической цели и решения задач социально-экономического развития города Пенза до 2023 года Приложение. Основные показатели, характеризующие состояние экономики и социальной сферы г.Пензы в 2000 - 2005 гг. Приложение. Основные индикаторы достижения стратегической цели и решения задач социально-экономического развития г.Пенза до 2015 года Приложение. Целевые муниципальные программы	

Окончание приложения2

Предлагаемые содержания для стратегии и генерального плана г. Пензы

Как материалы обоснования ЗИС	
СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РАЗВИТИЯ ГОРОДА
Введение 1. Общие положения о стратегическом планировании 2. Миссия социально-экономического развития города 2.1. Стратегические цели и задачи развития 2.2 Место города в решении стратегических приоритетов страны и региона 2.3 Задачи по достижению следующей ступени уровня социально-экономического развития города 2.4. Задачи по развитию транспортного вопроса в городе 2.5. Ориентирование на концепцию экологически устойчивого развития городской среды, развитие зеленого каркаса города 2.6. Задача развития инженерной инфраструктуры, обновления инженерных коммуникаций 2.7 Задача развития сферы социального, рекреационного и культурно-бытового обслуживания населения, повышение уровня и качества жизни населения, социального благополучия 3. Определение основных мероприятий по социально-экономическому развитию города 3.1. Ограничения и перспективы социально-экономического развития города 3.2 Мероприятия по достижению следующей ступени уровня социально-экономического развития города 3.2.1 Жилищная сфера 3.2.2 Коммерческое строительство 3.2.3 Промышленность и производство 3.2.4. Экология, туризм и отдых 3.2.5. Специальные виды услуг города 3.2.6. Потребительская ценность города 3.3. Мероприятия по развитию социальной сферы 3.3.1. Жилищный фонд 3.3.2. Организация социальных услуг и системы сервиса 3.3.2.1. Здравоохранение 3.3.2.2. Образование 3.3.2.3. Физическая культура и спорт 3.3.2.4. Культура и искусство 3.3.2.5. Торговля и общественное питание. Рынки 3.3.2.6. Отдых и рекреационное обслуживание 3.4. Мероприятия по развитию транспортного сектора города 3.5. Мероприятия по развитию инженерного обеспечения города 3.6. Меры по позиционированию и продвижению города 3.6.1 Имидж и репутация города 3.6.2 Бренд и брендирование города 3.6.3. Символы и ценности города 3.7. Мероприятия по реализации первостепенных вопросов 3.8. Программы и планы реализации стратегии 3.9. Ресурсы реализации стратегии 3.10 Мониторинг и контроль реализации стратегии	Введение 1. Общие положения о территориальном планировании 2. Миссия пространственного развития города 2.1 Задачи территориального планирования города 2.2 Задачи по учёту интересов страны и региона при осуществлении градостроительной деятельности 2.3. Задачи по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры города 2.4. Задачи по развитию транспортной инфраструктуры 2.5. Задача улучшения экологического благополучия, развитие системы зеленых насаждений 2.6 Задача повышения надежности функционирования инженерной инфраструктуры 2.7 Задача развития социальной и рекреационной инфраструктуры в городе 3. Перечень основных мероприятий по территориальному планированию города 3.1 Установление системы ограничений землепользования 3.2. Мероприятия по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры города 3.2.1. Жилые зоны 3.2.2. Общественно-деловые зоны 3.2.3. Производственные зоны 3.2.4. Зеленые насаждения общего пользования. Рекреационные зоны 3.2.5. Зоны специального назначения 3.2.6. Баланс территорий 3.3. Мероприятия по развитию и размещению социального комплекса 3.3.1. Объекты жилищного фонда 3.3.2. Объекты по оказанию социальных услуг и сервиса 3.3.2.1. Объекты здравоохранения 3.3.2.2. Объекты образования 3.3.2.3. объекты физической культуры и спорта 3.3.2.4. Объекты культуры и искусства 3.3.2.5. Объекты торговли и общественного питания 3.3.2.6. Объекты отдыха и рекреационного обслуживания 3.4. Мероприятия градостроительного развития и размещения транспортной инфраструктуры 3.5. Мероприятия по развитию и размещению объектов инженерной инфраструктуры 3.6 Меры по совершенствованию качества городской среды 3.7. Мероприятия по реализации первой очереди строительства 3.8. Основные технико-экономические и экологические показатели генплана 3.9. Мониторинг и контроль реализации генплана

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕСУРСНОЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ СТРАТЕГИИ Г. ПЕНЗА на 2018-2023 гг.

Виды работ в рамках ЗИС	**Ед. изм.**	**Объем финансирования, руб.**	**Источникфинансирования**	**Период реализации**	**Исполнители**
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
1. **ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА**					Управление Росреестра по Пензенской области, КП, БТИ, Департамент госимущества, Управление муниципального имущества администрации г. Пензы, Управление архива, кадастровые организации (выигравшие торги на гос.контракт)
Проведение инвентаризации территорий с включением в территорию города частично Бессоновского, Богословского, Мичуринского и Засечного сельсоветов, выявление неиспользуемых и бесхозных земель и объектов недвижимости	≈ 33130,2 га	**9 939 060** (из расчета *мин* стоимости работ 300 руб/га)	Правительство Пензенской области	2018	
Уточнение границ, с постановкой границ на ГКУ	≈ 120 км	**120 000** (из расчета *мин* стоимости работ 1000 руб/кмгеодезическим и картографическим методами)	Администрация г. Пензы, Правительство Пензенской области	2019	
Проведение процедур узаконивания выявленных объектов и включения их в муниципальную собственность	≈ 25 случаев	**30 000** (из расчета *мин*стоимости госпошлины 1 200 руб)	Администрация г. Пензы	2019	
Кадастровые работы по объектам	≈ 3 256 100 $м^2$	**325 610 000** (из расчета *мин* стоимости кад. раб. 100 руб/$м^2$)	Администрация г. Пензы	2020	
Учет и регистрация муниципальной собственности	≈ 3 256 100 $м^2$	**3 256 100** (из расчета сопутствующих расходов 1 руб/$м^2$)	Администрация г. Пензы	2020	

Продолжение приложения 3

2. СОЗДАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО БАЛАНСА И ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА					Управление Росреестра по Пензенской области, КП, Департамент госимущества, Управление муниципального имущества администрации г. Пензы, кадастровые и проектные организации (выигравшие торги на гос.контракт), государственная организация по проведению кадастровой оценки
В т.ч.: внесение изменений в схему территориального планирования Пензенской области	1 шт.	**300 000**	Правительство Пензенской области	2020	
Внесение изменений в Генеральные планы	5 шт.	**500 000**	Администрация г. Пензы, Правительство Пензенской области	2021	
Внесение изменений в ПЗЗ	5 шт.	**390 000**	Администрация г. Пензы, Правительство Пензенской области	2021	
Внесение изменений в стратегию социально-экономического развития	1 шт.	**50 000**	Администрация г. Пензы	2020	
Внесение изменений в Устав города	1 шт.	**15 000**	Администрация г. Пензы	2019	
Проведение ГКО по новому закону	≈ 33130,2 га ≈ 43 млн м^2	**76 130 200** (из расчета мин стоимости 1 руб/ га, 1 руб/м^2)	Администрация г. Пензы, Правительство Пензенской области	2022	
3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ГОРОДА					Управление Росреестра по Пензенской области, КП, БТИ, Департамент госимущества, Управление муниципального имущества администрации г. Пензы
Развитие муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности	1 шт.	**5 000 000**	Администрация г. Пензы, Правительство Пензенской области	2021	
Организация проведения аукционов с муниципальным имуществом	из расчета *мин* 30 лотов в год	**600 000**	Администрация г. Пензы	ежегодно	
Повышение квалификации кадров	10 000 руб/ чел.	**1 000 000**	Администрация г. Пензы	2019	
Проведение мониторингово-контрольных рейдов по оформлению недвижимости собственниками, арендаторами, введению объектов в эксплуатацию	из расчета *мин* 60 рейдов по объектам	**600 000**	Администрация г. Пензы, Правительство РФ	2022	

Продолжение приложения 3

4. УПОРЯДОЧЕНИЕ РЕЕСТРА СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА					Управление муниципального имущества администрации г. Пензы
Включение всего муниципального имущества в реестр	≈ 11 тыс . объектов недвижимости	**1 100 000**	Администрация г. Пензы	2022	
Оценка состояния и эффективности использования муниципального имущества для обоснования дальнейших действий с ним	≈ 11 тыс . объектов недвижимости	**5 500 000**		2022	
5. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА					Управление муниципального имущества администрации г. Пензы
Проведение предпродажной подготовки объектов к приватизации	по объект недв.	**100 000**	Администрация г. Пензы	2020	
Проведение технической инвентаризации и паспортизации объектов недвижимости	по объект недв.	**10 000 000**		2019	
Выполнение кадастровых работ с последующей постановкой на кадастровый учет земельных участков	по объект недв.	**16 000 000**		2019	
Разработка документации для оформления права муниципальной собственности на выявленные на территории города Пензы бесхозяйные объекты инженерной инфраструктуры	по объект недв.	**260 000**		2020	
Проведение оценки объектов муниципальной собственности	по объект недв.	**2 600 000**		2021	
Содержание имущества, находящегося в муниципальной собственности	по объект недв.	**6 800 000**		2022	
Возмещение недополученных доходов организациям, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов капитального строительства	по объект недв.	**1 680 000**		2023	
Проведение оценки объектов недвижимости	по объект недв.	**12 000 000**		2023	

Окончание приложения 3

Выкуп (изъятие) земельных участков, движимого и недвижимого имущества для муниципальных нужд	по объект недв.	**4 670 000**		2022	
Приобретение недвижимости в муниципальную собственность	по объект недв.	**19 050 020**		2022	
6. РЕФОРМИРОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ГОРОДА					Управление муниципального имущества администрации г. Пензы
Приватизация и акционирование МУП	по объект недв.	**1 590 000**	Администрация г. Пензы	2022	
Реприватизация	по объект недв.	**560 000**		2020	
7. УПРАВЛЕНИЕ НАХОДЯЩИМИСЯ В ГОРОДСКОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПАКЕТАМИ АКЦИЙ И ДОЛЯМИ В УСТАВНЫХ КАПИТАЛАХ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЩЕСТВ					Управление муниципального имущества администрации г. Пензы
Организация аукционов по купле-продажи акций	по объект недв.	**600 000**	Администрация г. Пензы	2021	
Передача предприятий в доверительное управление	по объект недв.	**1 250 000**		2022	
Контрольно-надзорные рейды	по объект недв.	**1 800 000**		2023	

СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ ПЛАНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ СТРАТЕГИИ Г. ПЕНЗА на 2018-2023 гг. (руб.)

Целевой индикатор ЗИС	**2018 г.**	**2019 г.**	**2020 г.**	**2021 г.**	**2022 г.**	**2023 г.**
Доходы от земельного налога, млн. руб.	**750**	**752**	**754**	**755**	**758**	**760**
Доходы от продажи земельных участков, млн. руб.	**16**	**18**	**21**	**22**	**23**	**25**
Доходы от реализации недвижимого имущества, млн. руб.	**26**	**34**	**36**	**39**	**41**	**48**
Прочие поступления от использования имущества, млн. руб.	**2**	**4**	**5**	**7**	**10**	**10**
Средства, получаемые от передачи имущества, в залог, в доверительное управление, млн. руб.	**20**	**18**	**18**	**15**	**14**	**12**
Доходы от перечисления части прибыли, остающейся после уплаты налогов МУП, млн. руб.	**6**	**11**	**12**	**12**	**14**	**16**
Доходы от сдачи в аренду имущества, млн. руб.	**40**	**41**	**42**	**42**	**42**	**43**
Доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям, млн. руб.	**3**	**4**	**4**	**4**	**5**	**6**

ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА Г. МОСКВЫ

ПОДПРОГРАММА «ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ»

Цели подпрограммы:

Получение полной и достоверной информации о землях и земельных участках, составляющих территорию города Москвы, и расположенных на них объектах капитального строительства и некапитальных объектах (в разрезе административно-территориального деления города Москвы).

Задачи подпрограммы:

1. Формирование массива информации о:
   - землях и земельных участках, права на которые не оформлены или оформлены ненадлежащим образом;
   - неиспользуемых, неэффективно используемых землях и земельных участках, а также землях и земельных участках, используемых не в соответствии с разрешенным использованием;
   - свободных от прав третьих лиц землях и земельных участков, потенциально возможных к использованию.
2. Получение информации о расположенных на территории города Москвы технически неучтенных объектах капитального строительства и некапитальных объектах с определением их правовой принадлежности.
3. Выявление и устранение расхождений данных, полученных в результате инвентаризации территории города Москвы, с информацией существующих информационных ресурсов и баз данных.
4. Анализ полученной информации с целью выработки управленческих решений по вовлечению в хозяйственный оборот неучтенных объектов и генерации дополнительных доходов.

Объемы бюджетных ассигнований для реализации подпрограммы:

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ – 3 447 316,7 тыс. руб.

Финансирование по годам реализации:

Ожидаемые результаты реализации подпрограммы

1. Актуализированная информация о земельных участках и объектах капитального строительства существующих информационных ресурсов и баз данных города Москвы.
2. Массив информации для принятия управленческих решений в отношении выявленных неучтенных и (или) бесхозяйных объектов с целью вовлечения их в хозяйственный оборот.
3. Массив информации об используемых не по целевому назначению объектов, объектов самовольного строительства с целью планирования инспекционных проверок и принятия мер по фактам выявленных нарушений.

ПОДПРОГРАММА «СОЗДАНИЕ ПОЗЕМЕЛЬНОГО РЕЕСТРА – ЗЕМЕЛЬНОГО БАЛАНСА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ»

Цели подпрограммы:

Создание и актуализация интегрированного публичного информационного ресурса, аккумулирующего сведения о текущем использовании территории города Москвы и повышение эффективности такого использования.

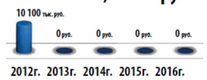
Задачи подпрограммы:

1. Создание информационной карты города Москвы, отражающей существующий и прогнозируемый баланс земель города Москвы в разрезе территориального и функционального использования.
2. Создание базы данных земельных участков, находящихся в собственности и пользовании города Москвы, и расположенных за пределами территории города.
3. Систематизация информации о земельных участках и территориях города Москвы по отраслевому и функциональному принципу.
4. Обеспечение постоянной актуализации земельного баланса города Москвы.
5. Обеспечение постоянного контроля за соблюдением правообладателями земельных участков разрешенного использования земельных участков в городе Москве.
6. Информирование граждан и юридических лиц о существующем и прогнозируемом балансе земель на территории города Москвы.

Объемы бюджетных ассигнований подпрограммы

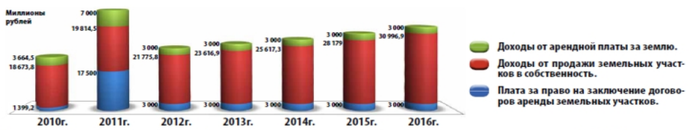
ОБЩИЙ ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ – 10 100,0 тыс. руб.

Финансирование по годам реализации:



Ожидаемые результаты реализации подпрограммы

1. Создание и постоянное поддержание в актуальном состоянии интегрированного публичного информационного ресурса – земельного баланса города Москвы.
2. Обеспечение информационной поддержки принятия управленческих решений в сфере землепользования.
3. Повышение качества принятия управленческих решений в сфере землепользования и сокращения сроков оказания государственных услуг в сфере земельных отношений.
4. Увеличение площади и количества земельных участков с оформленными земельно-правовыми отношениями за счет выявления.
5. Увеличение доходной части бюджета, в том числе за счет вовлечения в оборот поставленных на кадастровый учет сформированных земельных участков.



По состоянию на 1 января 2011 года площадь земель города Москвы составляла 108 083 га.

По видам собственности земли распределены следующим образом:

- Собственность Российской Федерации – около **8 000 га;**
- Собственность города Москвы – около **4 500 га;**
- Частная собственность – более **1 500 га,** в том числе:
  - собственность физических лиц – чуть более **300 га;**
  - собственность юридических лиц – немногим более **1 200 га.**

Распределение земель города Москвы по видам пользования:

- Договоры аренды – **21 000 га;**
- Земельные участки, используемые на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения – более **14 000 га;**
- Земельные участки в частной собственности – более **1 500 га;**
- Земельные участки в безвозмездном срочном пользовании – более **2 500 га;**
- Свободные от правоотношений земли – около **59 000 га,** из которых более **9 000 га** могут рассматриваться как возможные для передачи в аренду.

ПОДПРОГРАММА «УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ»

Цели подпрограммы:

Создание эффективной системы использования земель для реализации социальных задач, городских инфраструктурных проектов в совокупности с увеличением доходов городского бюджета за счет земельных платежей.

Задачи подпрограммы:

1. Совершенствование нормативно-правовой и методической базы, принятие нормативных актов в развитие федерального законодательства и законодательства города Москвы в области земельных отношений.
2. Вовлечение неиспользуемых земельных участков в хозяйственный оборот, недопущение неэффективного использования земель.
3. Обеспечение реализации территориальных и отраслевых схем размещения объектов городского заказа, иных инфраструктурных и социальных объектов.
4. Стимулирование инвестиционного строительства и развития городских земель в установленной сфере деятельности.
5. Защита имущественных и иных интересов города Москвы в установленной сфере деятельности.
6. Увеличение доходов городского бюджета за счет организации эффективного землепользования, оформления ранее возникших прав на земельные участки.

Объемы бюджетных ассигнований подпрограммы

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ

– 17 396 015,4 тыс. руб.

Финансирование по годам реализации:

Ожидаемые результаты реализации подпрограммы:

1. Сокращение количества и сроков административных процедур по предоставлению земельных участков.
2. Завершение разработки и актуализации проектов межевания земель застроенных территорий города.
3. Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет, формирование объекта правоотношений.
4. Обеспечение условий для реализации градостроительных и социальных задач.
5. Увеличение количества объектов налогообложения.
6. Увеличение поступления неналоговых платежей (аренда, плата за пользование, плата за право на заключение договоров аренды).
7. Поэтапный переход на рыночную оценку при совершении сделок с земельными участками.

ПОДПРОГРАММА «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА МОСКВЫ»

Цели подпрограммы:

Формирование эффективной системы управления имуществом, направленной на надлежащее обеспечение государственных функций и снижение доли участия государства в конкурентных сферах экономики.

Задачи подпрограммы:

1. Оптимизация состава имущества, находящегося в городской собственности, в т.ч. путем перераспределения имущества, направленного на:
   - обеспечение имущественной основы деятельности государственных органов власти и организаций с учетом установленных требований;
   - получение доходов в бюджет города Москвы на основе эффективного управления государственной собственностью;
2. Улучшение инвестиционного климата в городе Москве в установленной сфере деятельности.
3. Стимулирование развития различных форм государственно-частного партнерства.
4. Обеспечение экономической эффективности процесса приватизации имущества города Москвы.

Объемы бюджетных ассигнований подпрограммы

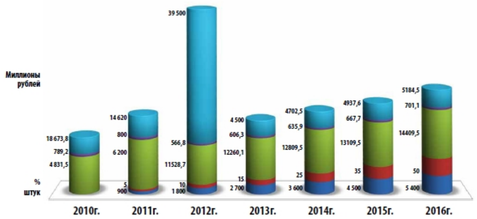
ОБЩИЙ ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ

– 26 274 016,5 тыс. руб.

Финансирование по годам реализации:

Ожидаемые результаты реализации подпрограммы:

1. Оптимальная структура и состав собственности города: - оптимизация расходов на содержание имущества; - обеспечение имущественной основы деятельности государственных органов власти и организаций.
2. Повышение эффективности использования городского имущества, в т.ч. увеличение доходов, поступающих в бюджет города Москвы.
3. Сокращение масштабов использования принадлежащего городу имущества в коммерческих целях.
4. Обеспечение соблюдения требований по использованию объектов недвижимости, установленных федеральным законодательством и правовыми актами Москвы.



ПОДПРОГРАММА «СОЗДАНИЕ РЕЕСТРА СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ»

Цели подпрограммы:

Обеспечение полноты и достоверности информации об объектах собственности города Москвы для реализации государственной политики города Москвы, эффективного управления и распоряжения имуществом.

Задачи подпрограммы:

1. Установление соответствующего правового статуса Реестра собственности города Москвы, обеспечивающего наличие юридически значимой информации.
2. Осуществление межотраслевого взаимодействия органов государственной власти Российской Федерации и города Москвы при разработке и реализации политики города Москвы в сфере имущественно-земельных отношений.
3. Построение системы фиксации использования объектов собственности города Москвы, включая оценку и анализ состояния, а также изменений в составе объектов собственности города Москвы.
4. Принятие обоснованных управленческих решений на основе актуальной информации об объектах собственности города Москвы для социально-экономического развития города Москвы.
5. Вовлечение в гражданско-правовой оборот объектов недвижимого имущества, в том числе ранее не учтенных и выявленных в результате инвентаризации.

Объемы бюджетных ассигнований подпрограммы

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ

– 590 669,1 тыс. руб.

Финансирование по годам реализации:

Ожидаемые результаты реализации подпрограммы:

1. Создание структурированного перечня объектов учета, включая основные данные о них.
2. Централизованный учет объектов собственности города Москвы на основе двустороннего использования данных федеральных, городских (отраслевых) информационных систем и ресурсов.
3. Повышение уровня защиты имущественных интересов города Москвы по объектам учета.
4. Администрирование межведомственного информационного ресурса, содержащего сведения об имуществе города Москвы.
5. Наличие достаточного набора сведений о правовых, технических и эксплуатационных характеристиках объектов, в том числе и энергоснащенности, необходимых для эффективного управления и содержания, а также осуществления государственных функций органами исполнительной власти, предприятиями и организациями города Москвы.
6. Межотраслевая координация и контроль за правомерностью использования имущества собственности города Москвы.
7. Повышение эффективности и оптимизация использования объектов собственности города Москвы, обеспечение принятия обоснованных управленческих решений.

ПОДПРОГРАММА «УПРАВЛЕНИЕ И РЕФОРМИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ (ГОСУДАРСТВЕННЫХ УНИТАРНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, КАЗЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ И ГОСУДАРСТВЕННЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ)»

Цели подпрограммы:

Совершенствование структуры имущественных комплексов городских организаций и системы управления государственными унитарными предприятиями, казенными предприятиями и государственными учреждениями.

Задачи подпрограммы:

1. Сокращение числа ГУП и КП до уровня, необходимого для обеспечения решения социально-экономических задач города Москвы.
2. Обеспечение государственных организаций необходимым для осуществления уставной деятельности объемом имущества и контроль за его использованием.
3. Повышение эффективности деятельности ГУП, подлежащих сохранению в указанной организационно-правовой форме, и снижение бюджетной зависимости ГУП.
4. Оптимизация структуры имущества городских организаций.
5. Оптимизация системы управления имуществом, переданным городским организациям, обеспечивающей максимально эффективное решение задач города Москвы.

Объемы бюджетных ассигнований подпрограммы

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ

– 517 559,0 тыс. руб.

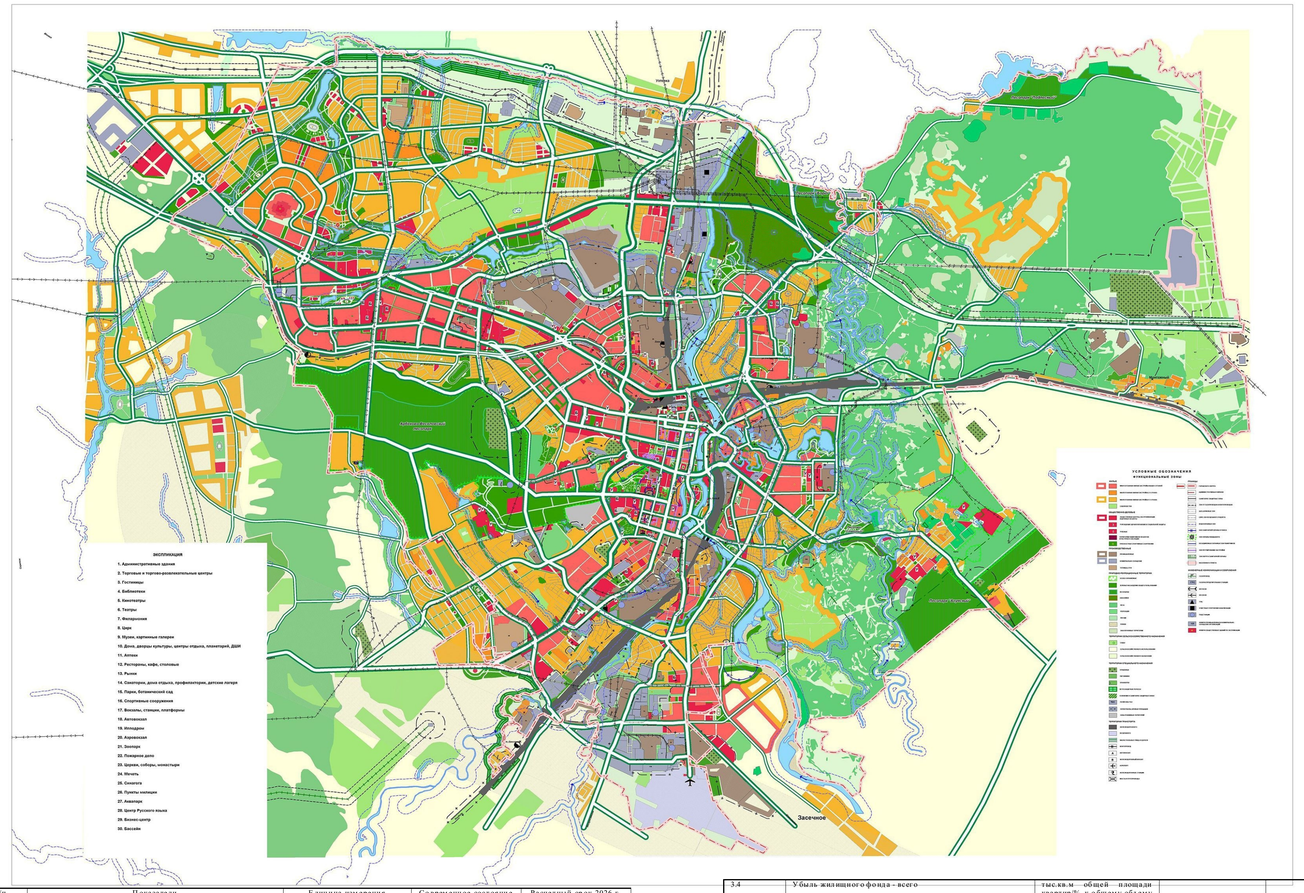
Финансирование по годам:

Основными приоритетами реализации подпрограммы:

1. Переход от непосредственного участия органов исполнительной власти города Москвы в экономике к созданию эффективной системы регулирования, путем введения соответствующих регуляторов;
2. Оптимизация состава и объёма городской собственности с учетом обеспечения максимальной экономической эффективности, реализации функций жизнеобеспечения и безопасности, социальных городских задач;
3. Создание эффективной системы государственных учреждений в целях обеспечения максимальных показателей выполнения государственного задания, обеспечения доступности и качества оказываемых государственных услуг, повышения эффективности использования имущества, закрепленного за государственными учреждениями на праве оперативного управления, экономической и финансовой самостоятельности государственных учреждений при соблюдении финансовой и бюджетной дисциплины.

Зав. каф.	Тараканов О.В.			ВКР-2069059-21.04 .02-151240-2017			
Руковод-ль.	Улицкая Н.Ю.			ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ СТРАТЕГИИ ГОРОДА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ			
Право	Улицкая Н.Ю.						
Экономика	Улицкая Н.Ю.			Анализ земельно-имущественных стратегий городов России	Стадия	Лист	Листов
					ВКР	1	4
				Имущественно-земельная политика г. Москвы	ПГУАС Каф.КНиП,гр. ЗиК- 21м		
Студент	Маревич С.М.						

СВОДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ Г. ПЕНЗЫ



№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2006 г.	Расчетный срок 2026 г.
1	Территория			
1.1	Общая площадь земель городского поселения в установленных границах	га	29036	29036
	В том числе территории:			
	жилых зон	га/%	4265/14,7	6283/21,6
	из них:			
	многоэтажная застройка выше 5 этажей	га/%	1316/4,5	2246/7,7
	малоэтажная застройка 2-5 этажей	га/%	224/0,8	377/1,3
	малоэтажная застройка 1-3 этажа	га/%	2735/9,4	3660/12,6
	общественно-деловых зон	га/%	549/1,9	1483/5,1
	производственных зон	га/%	292.4/10,1	291.4/10
	зон инженерной и транспортной инфраструктур	га/%	2625/9,0	2702/9,3
	рекреационных зон	га/%	36/0,1	221,5/0,76
	зон сельскохозяйственного использования	га/%	5909,8/20,4	4477,3/15,42
	зон специального назначения, в т.ч.	га/%	583,3/2,0	583,3/2,0
	режимных зон	га/%	40/0/1,4	40/0/1,4
	иных зон	га/%	183,3/0,6	183,3/0,6
1.2	зеленые насаждения общего пользования	га/%	467/1,6	1858,8/6,4
1.3	Из общего количества земель городского, сельского поселения:	га	29036	29036
	земли федеральной собственности	га	17324,8	17324,8
	земли субъекта Российской Федерации	га	539,4	539,4
	земли муниципальной собственности	га	9484	
	земли частной собственности	га	1668,9	-
1.4	Показателям земель: - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;	га/%		116/0,4
	- земли населенных пунктов		29036/100	28919/99,6
2	Население			
2.1	Численность населения с учетом подчиненных административно-территориальных образований	тыс. чел.	512,9	545
2.2	Показатели естественного движения населения:			
	Рождаемость	родившихся/ тыс. чел.	8,3	12,1
	Смертность	умерших/ тыс. чел.	14,6	12,1
2.3	Показатели миграции населения:			
	Прирост	тыс. чел.	0,7	3,5
	Убыль	тыс. чел.		
2.4	Возрастная структура населения:			
	дети до 15 лет	тыс. чел./%	67,5/13,2	106/20
	население в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59, женщины 16-54 лет)	тыс. чел./%	335,5/65,4	294/54
	население старше трудоспособного возраста	тыс. чел./%	109,8/21,4	145/26
2.5	Численность занятого населения - всего	тыс. чел.	247	262
	Из них в материальной сфере	тыс. чел./% численности занятого населения	104/42,1	108/41
	В том числе:			
	Промышленность	тыс. чел./% числ. зан. насел.	59,7/24,2	68/26
	Строительство	тыс. чел./% числ. зан. насел.	25,5/10,3	24,5/9,4
	сельское хозяйство	тыс. чел./% числ. зан. насел.	2,1/0,9	1,0/0,4
	транспорт (обслуживание населения)	тыс. чел./% числ. зан. насел.	16,5/6,7	15/5,7
	прочие	тыс. чел./% числ. зан. насел.	0,3/0,1	0,2/0,1
	В обслуживающей сфере	тыс. чел./ % числ. зан. насел.	143/57,9	153/58
3	Жилищный фонд			
3.1	Жилищный фонд - всего	тыс.кв.м общей площади квартир	10609	19392
	В том числе:			
	государственной и муниципальной собственности	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему жилищного фонда	35	
	частной собственности	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему жилищного фонда	65	
3.2	Из общего жилищного фонда:			
	в многоэтажных домах выше 5 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему жилищного фонда	6870/65	13826/71,3
	в малоэтажных домах 2-5 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему жилищного фонда	697/6,6	1345/6,9
	в малоэтажных домах 1-3 этажа	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему жилищного фонда	3042/28,7	4221/21,8
3.3	Жилищный фонд с износом более 70%	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему жилищного фонда	164/1,5	0
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему жилищного фонда		969
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль по:			
	техническому состоянию	тыс.кв.м общей площади квартир/% к объему убыли жилищного фонда		164
	Реконструкции	тыс.кв.м общей площади квартир/% к объему убыли жилищного фонда		727
	другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	тыс.кв.м общей площади квартир/% к объему убыли жилищного фонда		78
3.6	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.кв.м общей площади квартир	10609	9641
3.7	Новое жилищное строительство - всего	тыс.кв.м общей площади квартир	253	9751
3.8	Структура нового жилищного строительства	тыс.кв.м общей площади	253/100	9751/100
	В том числе:			
	малоэтажное 1-3 этажа	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему нового жилищного строительства	63/25	1947/20
	малоэтажное 2-5 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему нового жилищного строительства	10/4	848/8,7
	многоэтажное выше 5 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему нового жилищного строительства	180/71	6956/71,3
3.9	Из общего нового жилищного строительства размещается:	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему нового жилищного строительства		9751/100
	на свободных территориях	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему нового жилищного строительства		6460/66,2
	за счет реконструкции существующей застройки	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему нового жилищного строительства		3291/33,8
3.10	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м/чел.	20,7	34
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	Мест	18985/	28586/
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	Мест	68039/	76300/
4.3	Учреждения начального и среднего профессионального образования	учащихся	15330	12000
4.4	Высшие учебные заведения	студентов	30343	27000
4.5	Больницы - всего/1000 чел.	Коек	7955/15,5	7955/14,6
4.6	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	9500/18,5	19075/35
4.7	Бассейны плавательные	тыс.кв.м зеркала воды	4.500	13625
4.8	Магазины	кв.м торг. площ	41600	52600
4.9	Предприятия общественного питания	Место	32200	32700
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		153,0	314,0
	В том числе:			
	электрифицированная железная дорога	км двойного пути		23
	Троллейбус	Км	53,0	71,0
	Автобус	Км	100,0	220
5.2	Протяженность магистральных улиц и дорог - всего	Км	101,9	231,0
	В том числе:	Км	-	
	магистральных дорог регулируемого движения	Км	9,2	15,9
	магистральных улиц общегородского значения непрерывного движения	Км	-	32,1
	магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения	Км	59,6	98,4
	магистральных улиц районного значения	Км	33,1	84,6
5.3	Общая протяженность улично-дорожной сети	Км	630,3	814,4
	В том числе с усовершенствованным покрытием	Км	478,7	814,4
5.4	Плотность сети линий наземного пассажирского транспорта:			
	в пределах застроенной территории	км/кв.км	1,9	2,75
	в пределах центральных районов городского поселения	км/куб.км	-	-
5.5	Количество транспортных развязок в разных уровнях	Единиц	4	14
5.6	Средние затраты времени на трудовые передвижения в один конец	мин.	32,2	36,7
5.7	Аэропорты	Единиц	1	1
	В том числе:			
	международного значения	Единиц	-	-
	федерального значения	Единиц	1	1
	местного значения	Единиц	-	-
5.8	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями на 1000 жителей)	автомобилей	131	300

Прогноз приватизации муниципального имущества

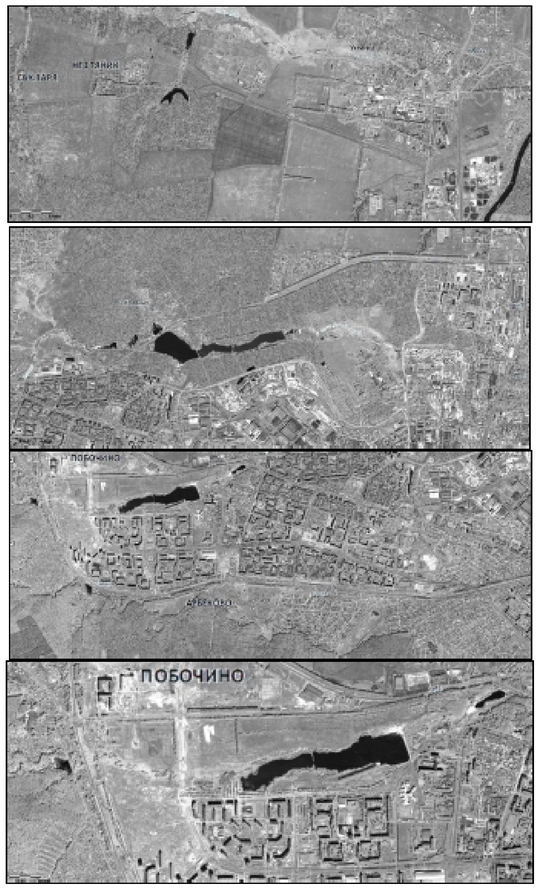
N п/п	Наименование объекта	Местонахождение объекта	Способ приватизации
1.	Нежилое помещение, площадь 74,8 кв. м, г/п 1963.	ул. Попова, 14а	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
2.	Нежилое здание (литеры А, А1, А2, Г), площадь 245,3 кв.м, 23,6 кв. м, 23,1 кв. м, 36,9 кв. м, г/п 1953.	ул. Воровского, 46	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
3.	Нежилое здание (лит. Г), площадь 51,9 кв. м	ул. Бакунина, 70	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
4.	Нежилое помещение, площадь 162,0 кв. м, г/п 1961.	ул. Циолковского, 35	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
5.	Нежилые помещения, общая площадь 62,5 кв. м, г/п 1962.	проезд Павлика Морозова, 2	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
6.	Нежилое помещение, площадь 217,8 кв. м, г/п 1990.	ул. Токарная, 16	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
7.	Нежилое помещение, площадь 67,0 кв. м, г/п 1965.	ул. Беляева, 41	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
8.	Нежилое помещение, площадь 43,6 кв. м, г/п 1976.	ул. Герцена, 12	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
9.	Нежилое помещение, площадь 8,2 кв. м, г/п 1973.	ул. Герцена/ Дзержинского, 42/29	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
10.	Нежилое помещение, площадь 31,0 кв. м, г/п 1973.	ул. Герцена/ Дзержинского, 42/29	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
11.	Нежилое помещение, площадь 58,6 кв. м, г/п 1973.	ул. Герцена/ Дзержинского, 42/29	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
12.	Нежилое помещение, площадь 58,7 кв. м, г/п 1973.	ул. Герцена/ Дзержинского, 42/29	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
13.	Нежилое помещение, площадь 75,8 кв. м, г/п 1973.	ул. Герцена/ Дзержинского, 42/29	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
14.	Нежилое помещение, площадь 118,9 кв. м, г/п 1973.	ул. Герцена/ Дзержинского, 42/29	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
15.	Нежилое помещение, площадь 30,3 кв. м, г/п 1973.	ул. Герцена/ Дзержинского, 42/29	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
16.	Нежилое помещение, площадь 103 кв. м, г/п 1962.	проезд Павлика Морозова, 2	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
17.	Нежилое помещение, площадь 157,7 кв. м, г/п 1967.	ул. Мирская, 17	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
18.	Нежилое помещение, площадь 38,6 кв. м, г/п 1981.	проспект Победы, 150	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
19.	Нежилое помещение, площадь 105,3 кв. м, г/п 1903.	ул. Суворова, 59	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
20.	Нежилое помещение, площадь 137,2 кв. м, г/п 1977.	ул. Ульяновская, 23	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
21.	Нежилое помещение, площадь 447,2 кв. м, г/п 1954	ул. Леонова, 21	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
22.	Нежилое помещение, площадь 41,7 кв. м, г/п 1937	ул. Кирова, 3	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения
23.	Нежилое здание (лит. Г), площадь 696,5 кв. м, склад-картофелехранилище	с/х Заря	Аукцион, продажа имущества посредством публичного предложения

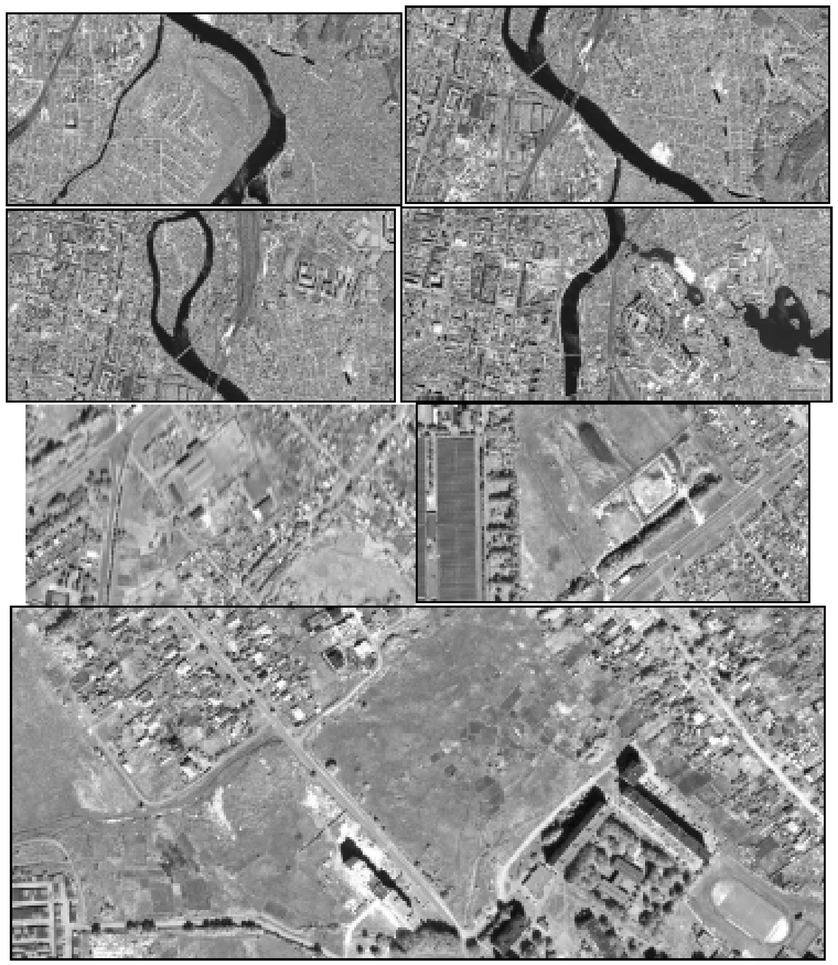
Свободные муниципальные нежилые помещения

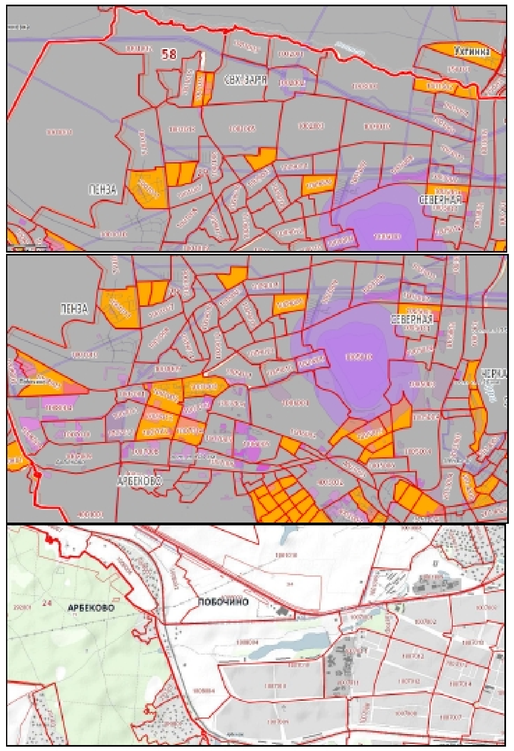
п/п	Наименование имущества, вид собственности	Месторасположение	Общая площадь, кв. м
	Нежилое помещение, расположенное в подвале 2-х этажного жилого дома	ул. Леонова, 30	71,9
	Нежилое помещение, расположенное на 1-м и 2-м этаже 2-х этажного нежилого здания	ул. Маркина, 4/7	170,3 7,7 45,9
	Встроенное нежилое помещение, расположенное в подвале 9-ти этажного жилого дома, вход с торца.	ул. Ленина, 17	63,5
	Нежилое помещение, расположенное в пристрое на 1-м этаже 9-ти этажного жилого дома	ул. Лядова, 30	16,0
	Встроенное нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже 5-ти этажного здания (3,8,10,24,25,26)	ул. Новый Кавказ, 6	114,9
	Встроенное нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже 5-ти этажного здания (вход через подъезд)	ул. Циолковского, 20	167,3
	Встроенное нежилое помещение, расположенное в подвале 9-ти этажного здания	ул. Ульяновская, 17	79,3
	Нежилое помещение, расположенное в подвале 2-х этажного жилого дома	ул. Ставского, 48/9	122,6
	В цокольном этаже 2-х этажного жилого дома		
	Нежилое здание	ул. Маркина, 9	451,7
	Встроенное нежилое помещение, цокольный этаж	ул. Кл. Цеткин, 31	187,6
	Встроенное нежилое помещение, 1 этаж	ул. Чехова, 56/122	51,9
	Встроенное нежилое помещение в отдельно стоящем здании, 2 этаж	ул. 9 Января/Крупской, 13/15	314,1 (1 эт.) 160,4 (2 эт.)
	Встроенное нежилое помещение, 1 этаж	ул. Ушакова, 2	93,4
	Встроенное нежилое помещение, подвал, отдельный вход	ул. Кирова, 69	105,0
	Встроенное нежилое помещение, 1 этаж, отдельный вход	Ул. Ульяновская, 66	79,7
	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже административного здания	Ул. Московская, 109	25,4
	Встроенное нежилое помещение, 1 эт. 2 эт. (№ на поэтажном плане 13-16) 1,3,4 эт. (№ на поэтажном плане: № 5,6,13-16;2-5,5а,6;1,1а,2-11,11а,11б,12-17,17а,18-21) 3 этаж	Ул. 8 Марта, 13	122,0 31,0 515,7 143,5
	Встроенное нежилое помещение, 1 этаж	Ул. Калинина, 156	16,0
	Встроенное нежилое помещение, отдельный вход	3-й проезд Лобачевского, 3	240,8 275,3
	Нежилое здание (2-х этажное), подвал	ул. Суворова, 39	341,9
	Встроенное нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже	ул. Ключевского, 3А	35,7
	Встроенное нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже	ул. Красная/Тамбовская, 1/20	28,5
	Встроенное нежилое помещение, подвал 5-ти этажного жилого дома	ул. Герцена/Дзержинского,42/29	31,0
	Нежилое помещение	ул. Кулакова,1	30,35 (мансарда)
	Встроенное нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже	Ул. Володарского, 71А	93,0
	Встроенные нежилые помещения, расположенные на 1 этаже 5-этажного жилого дома (возможно разбить на меньшие площади)	Пр. Строителей, 22	265,6
	Встроенное нежилое помещение, литер Б, расположенное на 1 этаже 2-х этажного кирпичного жилого здания	Ул. Славы, 6	51,7
	Встроенное нежилое помещение на 1 эт. 9 этажного кирпичного жилого дома	Ул. Минская, 4	232,7

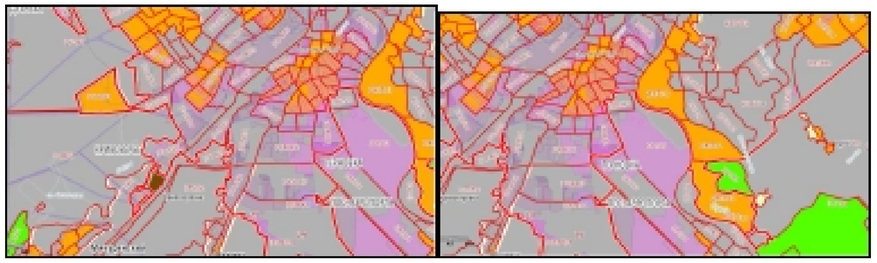
Зав. каф.	Тараканов О.В.			ВКР-2069059-21.04.02-151240-2017
Руковод-ль	Улицкая Н.Ю.			ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ СТРАТЕГИИ ГОРОДА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ
Экономика	Улицкая Н.Ю.			Формирование земельно-имущественной стратегии г. Пенза на основе анализа земельно-кадастровых данных
Право	Улицкая Н.Ю.			Стадия: ВКР; Лист: 2; Листов: 4
Студент	Маревин С.М.			Сводные параметры экономического и социального развития территории г. Пензы
				Пензенский ГУАС Каф.КНиП,гр. ЗиК-21м

АЭРОФОТОСНИМКИ И КАДАСТРОВЫЕ КАРТЫ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ Г.ПЕНЗА



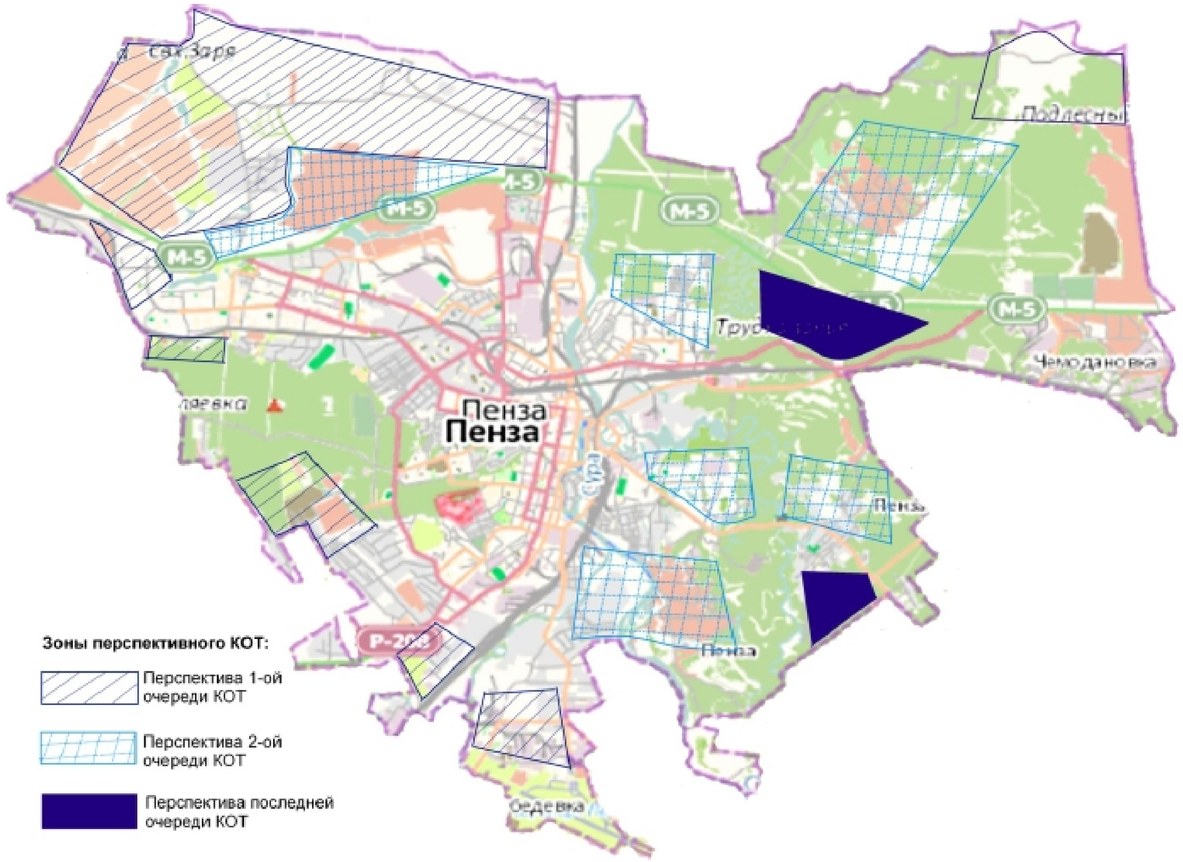






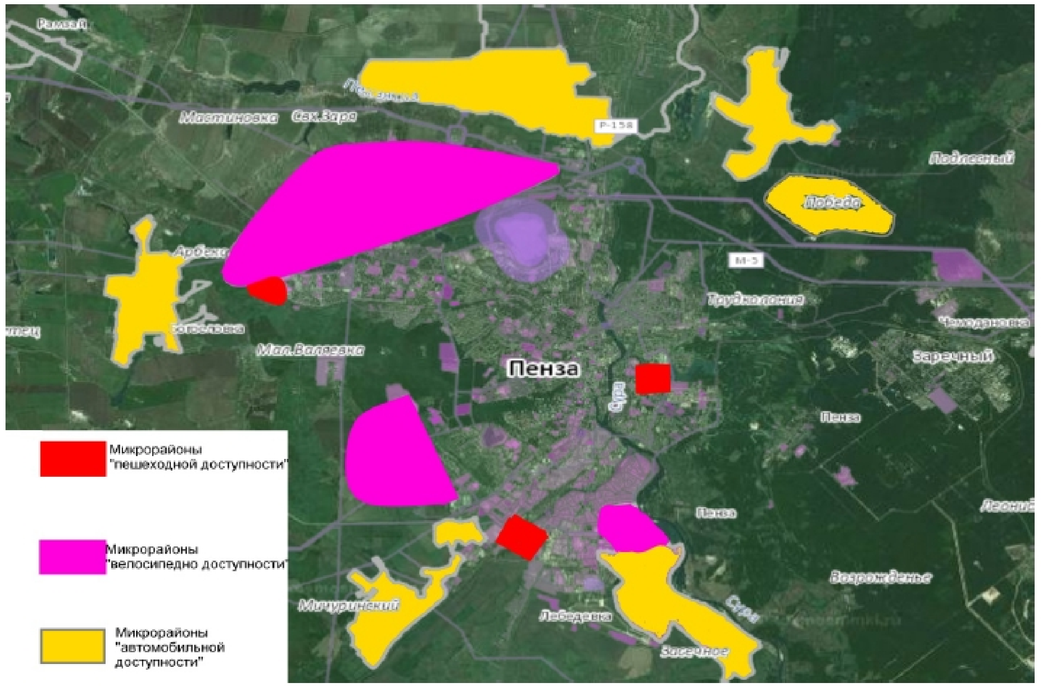
Зав. каф.	Тараканов О.В.			ВКР-2069059-21.04.02-151240-2017		
Руковод-ль.	Улицкая Н.Ю.			ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ СТРАТЕГИИ ГОРОДА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ		
Право	Улицкая Н.Ю.					
Экономика	Улицкая Н.Ю.			Анализ земельно-имущественных стратегий городов России	Стадия	Лист	Листов
					ВКР	3	4
				Аэрофотоснимки и кадастровые карты неиспользуемых территорий г.Пенза	ПГУАС Каф.КНиП,гр. ЗиК-21м		
Студент	Маревин С.М.					

ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ Г.ПЕНЗА



Расчет земельного налога, который будет получен в результате реализации площадок под освоение в г. Пензе

№	Проект	Назначение участка	Площадь участка, га	Кадастровая стоимость участка	% ставка налога	Сумма земельного налога, руб.
1.	Площадка в районе ГПЗ-24	рекреационное	2,8	38752,8	0,1	3875,28
2.	Площадка в районе совхоза «Заря»	жилое	23,5	1006164,2	0,3	30184,9
3.	Площадка западнее Арбековских прудов	общественно-деловое	2,5	59306,55	1,5	8895,9
4.	Площадка севернее ФАД М5-Урал	общественно-деловое	45,8	1306229,56	1,5	195 934,4
5.	Площадка по улице Совхозная – проезд Совхозный	общественно-деловое	13,25	355204,3	1,5	53280,6
6.	Площадка по ул. Совхоз-техникум, 60 Я,	жилое	114,0	15144283,84	0,3	454 328,5
Итого, сумма земельного налога, руб.						**746499,58**



Муниципальная программа «Обеспечение управления муниципальной собственностью города Пензы на 2015-2020 годы»

Цель	Исполнитель	Характеристики реализации
Обеспечение управления муниципальной собственностью города Пензы на 2015-2020 годы	Управление муниципального имущества администрации г. Пензы	Совершенствование муниципальной политики и реализация муниципальных функций в сфере земельных отношений и оборота недвижимости. Создание единой системы ведения информационного пространства муниципальной собственности города Пензы. Реализация мероприятий: 1. «Приватизация муниципального имущества и проведение предпродажной подготовки объектов к приватизации»; 2. «Проведение технической инвентаризации и паспортизации объектов недвижимости»; 3. «Выполнение кадастровых работ с последующей постановкой на кадастровый учет земельных участков»; 4. «Разработка документации для оформления права муниципальной собственности на выявленные на территории города Пензы бесхозяйные объекты инженерной инфраструктуры»; 5. «Проведение оценки объектов муниципальной собственности»; 6. «Содержание имущества, находящегося в муниципальной собственности»; 7. «Возмещение недополученных доходов организациям, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов капитального строительства»; 8. «Проведение оценки объектов недвижимости»;

Зав. каф.	Гаракаев О.В.			ВКР-2069059-21.04.02-151240-2017		
Руковод-ль	Улицкая Н.Ю.			ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ СТРАТЕГИИ ГОРОДА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ		
Право	Улицкая Н.Ю.					
Экономика	Улицкая Н.Ю.					
				Формирование земельно-имущественной стратегии г. Пензы на основе анализа земельно-кадастровых данных	Стадия	Лист	Листов
					ВКР	4	4
				Зонирование территорий г.Пензы	ПГУАС Каф.КНиП,гр. ЗиК-21м		
Студент	Маревин С.М.						