Карандеева М.В.
аспирантка Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета,
консультант комитета по жилищной политике и градостроительству Законодательного собрания Нижегородской области

п*роблемы управления землями общего пользования*

регулирование земельно-имущественных отношений крупного региона ***р****оссии*

Управление земельно-имущественным комплексом региона и создание благоприятных условий жизнедеятельности населения входят в круг приоритетных задач органов государственной власти. С переходом к рыночным отношениям произошло переосмысление отношения к частной собственности на землю, в том числе и в управлении землями общего пользования.

Происшедшие изменения в структуре собственности на землю породили ряд нерешенных задач, связанных, с одной стороны, с определением территорий общего пользования, их формированием как объектов недвижимости, учетом их количественных, качественных и правовых характеристик, с другой стороны, актуальными становятся вопросы управления такими участками земли и проблемы их эффективного использования.

Анализ управления земельно-имущественным комплексом региона на примере Нижегородской области выявил ряд серьезных проблем в регулировании земельных отношений. Прежде всего, это касается разграничения земель по уровням собственности, что существенно затрудняет организацию эффективного управления ими. При ведении различных реестров и кадастров нарушен принцип системности, вместо этого – неполнота и разобщенность сведений.

Картографические проблемы и «белые пятна» в информации

Анализ информационного обеспечения управления земельно-имущественным комплексом региона свидетельствует об отсутствии актуальных данных практически по всем категориям земель. Объем достоверных планово-картографи-

ческих материалов недостаточен для реализации базисных функций управления. Вследствие этого возможности организации точного учета земельно-имущественного комплекса региона и формирования налогооблагаемой базы ограничены. Это, в свою очередь, не позволяет повысить эффективность и надежность управления.

Эффективность функционирования региональной инфраструктуры управления земельно-имущественного комплекса в значительной степени зависит от информационного обеспечения. Разнообразие вопросов и субъектов деятельности в сфере земельно-имущественных отношений и территориального планирования, а также различия в уровнях государственного и муниципального управления обусловливают сложность и разветвленность её информационного обеспечения.

Практика показывает, что данные, характеризующие процесс территориального развития региона, разрозненны, имеют низкий уровень «полезности». Информационные потоки развиваются изолированно. Это приводит, с одной стороны, к многообразию и множественности данных, а с другой – к образованию «белых пятен» на стыке информационных потоков.

Цель: определение нормативов и создание электронной карты земель общего пользования

Оценку существующей системы управления земельно-имущественным комплексом можно провести на примере управления землями общего пользования в городах. Для анализа данных были разработаны соответствующие формы для сбора сведений.

Анализ полученных данных дает возможность сделать выводы об отсутствии механизма управления землями общего пользования в городах региона. Это выражается в отсутствии нормативно-правовой базы, направленной на оптимизацию управления землями общего пользования, а также стратегии использования земель общего пользования и системного подхода к учету земель общего пользования.

К основным мероприятиям, направленным на совершенствование системы управления землями общего пользования, можно отнести необходимость разработки нормативов для проектирования и комплексного благоустройства и создание информационной базы и электронной карты использования земель общего пользования.

с переходом к рыночным отношениям произошло переосмысление отношения к частной собственности на землю, в том числе и в управлении землями общего пользования

С целью определения нормативных показателей, необходимых для целей управления землями общего пользования, было проанализировано максимально возможное количество нормативно-правовых актов, регулирующих отношения органов местного самоуправления в следующих регионах: Нижегородская и Самарская области, Татарстан и Башкортостан. Анализ проводился методом сплошного наблюдения, в результате создался массив нормативов для проектирования и комплексного благоустройства.

С помощью выборки было сформировано 16 групп показателей и 800 единиц показателей. Это количество вполне приемлемо при решении задачи по управлению территориями общего пользования с применением компьютерной техники. При этом создание геоинформационной системы с привязкой к конкретным территориям позволит беспрепятственно проводить систематическую работу по ведению электронной карты земель общего пользования и принимать своевременные и актуальные управленческие решения.

Очевидно, что оптимизация инфраструктуры управления землями общего пользования будет способствовать решению задач не только непосредственно экономического и финансового, но и социального и экологического характера.

Способ оптимизации управления земельно-имущественным комплексом

По мере развития рыночных отношений в регионах все более выраженной становится проблема взаимопонимания в сферах градостроительной деятельности и управления земельно-имущественным комплексом. Управление процессами градостроительного развития в регионах с активно развивающимися инвестиционными процессами можно осуществлять путем создания единой системы. Она должна включать градостроительное планирование и экономико-правовое регулирование земельно-имущественного комплекса.

Понятно, что градостроительное развитие и доходы от управления земельно-имущественным комплексом региона напрямую влияют на наполняемость бюджета региона. Поэтому план реализации схемы использования территории и генеральных планов поселений должен содержать финансово-экономическое обоснование и учитывать реальные возможности расходной части бюджета. При этом формирование доходной части напрямую зависит от систе-

градостроительное развитие и доходы от управления земельно-имущественным комплексом региона напрямую влияют на наполняемость бюджета региона

мы градостроительного планирования, которая, в свою очередь, обеспечивает инвестиционную привлекательность территории. Таким образом, с решением первого вопроса напрямую связаны многие направления градостроительного развития, в том числе инвестиционное освоение территории региона и система расчетов и платежей за землю.

Постоянное противоречие и возникающие на практике нестыковки градостроительных и земельно-имущественных отношений можно уменьшить, если объединить данные управленческие «отрасли». В данном случае предмет управления один – земельно-имущественный комплекс, поэтому во многом требования по условиям его использования дублируются. Решением данной проблемы может стать пересмотр действующей «отраслевой» системы нормативно-правового регулирования земельно-имущественных отношений и «отраслевого» управления.

Объединение функций по управлению земельными ресурсами и принятие градостроительно-планировочных решений и передача их в одно ведомство позволит значительно сократить издержки на содержание государственного и муниципального аппарата. Это также облегчит информационное взаимодействие, сократит сроки и качество рассмотрения инвестиционных заявок, что положительно скажется на инвестиционной привлекательности региона.

управление процессами градостроительного развития в регионах с активно развивающимися инвестиционными процессами можно осуществлять путем создания единой системы

рп