

## Исследование механизмов повышения эффективности управления земельно-имущественным фондом муниципального образования

*А. В. Ревоненко<sup>1</sup>, Н. О. Бороздина<sup>1</sup>, Е. Н. Лосева<sup>1,2\*</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация

<sup>2</sup> Новосибирский государственный университет экономики и управления, г. Новосибирск,  
Российская Федерация

\* e-mail: loseva\_katty@mail.ru

**Аннотация.** Статья посвящена исследованию механизмов повышения эффективности управления земельно-имущественным фондом муниципального образования. В статье будут рассмотрены особенности управления земельно-имущественным фондом муниципального образования на примере г. Новосибирска. На основе проанализированных данных сформулирован ряд негативных тенденций характерных, как для Новосибирска, так и для всей территории Российской Федерации, на основании чего предложен ряд мер по рационализации и повышению эффективности и качества управления земельно-имущественным фондом.

**Ключевые слова:** управление земельно-имущественным комплексом, муниципальное управление, земельно-имущественный фонд, территориальное планирование, земельные участки, объекты недвижимости, объекты капитального строительства, нормативно-правовое обеспечение, земельно-имущественные отношения

## Research of mechanisms of increasing the efficiency of management of land-property fund of municipal education

*A. V. Revonenko<sup>1</sup>, N. O. Borozdina<sup>1</sup>, E. N. Loseva<sup>1,2\*</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

<sup>2</sup> Novosibirsk State University of Economics and Management, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: loseva\_katty@mail.ru

**Abstract.** The article is devoted to the study of mechanisms for improving the efficiency of management of the land and property fund of the municipality. The article will consider the features of the management of the land and property fund of the municipality on the example of the city of Novosibirsk. On the basis of the analyzed data, a number of negative trends are formulated, both for Novosibirsk and for the entire territory of the Russian Federation, on the basis of which a number of measures are proposed to rationalize and improve the efficiency and quality of land and property fund management.

**Keywords:** management of the land and property complex, municipal management, land and property fund, territorial planning, land plots, real estate objects, capital construction objects, regulatory and legal support, land and property relations

## *Введение*

В современном мире растет необходимость в эффективном и рациональном управлении земельно-имущественным комплексом той или иной территории, ведь от уровня и качества управления, зависит экономический потенциал, экологическое состояние и уровень жизни населения на данной территории в целом. Другими словами, возрастает роль и необходимость в эффективном муниципальном управлении земельно-имущественным комплексом территорий муниципалитета, основными функциями и задачами которой являются упорядочивание, организация, управление и распоряжение.

Муниципальное управление является неотъемлемой и важнейшей частью управления всего государства, деятельность которого заключается в упорядочивании и рациональном распоряжении ресурсами муниципального образования, с целью повышения качества и уровня жизни местного населения. При этом ежегодно совершенствуется и повышается эффективность научно-технической, правовой и социально-экономической баз на территории муниципального образования.

## *Основная часть*

Основным муниципальным органом, осуществляющим местное самоуправление на территории города, является мэрия. В городе Новосибирске полномочия управления в сфере земельно-имущественных отношений переданы Департаменту земельных и имущественных отношений, департамент строительства и архитектуры, управление архитектурно-строительной инспекции [1].

Основными механизмами управления земельно-имущественным фондом являются следующие:

– Планирование территории. Это комплексное планирование, в которое входит размещение объектов различного назначения, а также устойчивое и рациональное развитие территории в целях установления функциональных зон.

– Учет и регистрация. Данные действия предполагают внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) информации об объектах недвижимости, в результате чего подтверждается возникновение или прекращение существования объекта, а также изменение характеристик уже зарегистрированных объектов.

– Система предоставления земельных участков (далее – ЗУ) и регулирование оборота недвижимости. Под особенностями оборота ЗУ понимается передача прав по средствам установленных гражданско-правовым и земельных законодательством правил.

– Государственный земельный надзор и муниципальный земельный контроль. Это деятельность уполномоченных лиц и органов местного самоуправления, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений земельного законодательства.

– Государственная кадастровая оценка. Совокупность мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости для

дальнейшего применения в качестве налоговой базы, а также для распоряжение муниципальным имуществом.

Так как данные механизмы взаимосвязаны, это положительно сказывается на стабильности и эффективности функционирования всей системы таких элементов управления земельно-имущественным фондом.

Для повышения эффективности управления земельно-имущественным фондом реализуется ряд муниципальных программ.

В городе Новосибирске до 2022 года действует муниципальная программа «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» (далее – инвентаризация). В результате проведения программы, должен быть осуществлен комплекс работ по уточнению или установлению местоположения границ земельных участков, а также уточнение их характеристик. Кроме того проводятся мероприятия по выявлению неиспользуемых участков, или используемых не по целевому назначению [2].

С целью выявления актуальных проблем управления в сфере земельно-имущественных отношений на территории города Новосибирска был проведен анализ качественного состояния земельно-имущественного фонда города и эффективности управления им [3]. В соответствии с действующей законодательной базой в сфере земельно-имущественных отношений и сложившимися традициями, государственный учет наличия и использования земель муниципального образования осуществляется по категориям земель и угодьям. Отчетность наличия и распределения земель по формам собственности, категориям земель, угодьям и пользователям составляется структурными подразделениями Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в границах каждого муниципального района и округа, которые входят в их зону обслуживания.

Основной особенностью управления территориями на общегосударственном уровне, препятствующей эффективному и комплексному управлению территориями Российской Федерации, является ее огромная площадь и протяженность, а также многообразие природных ландшафтов и климатических поясов, флоры и фауны, наличие труднодоступных территорий и местностей, низкой скорости информационного межведомственного взаимодействия по отношению к масштабам территорий. Кроме того федеративное устройство государства, также усложняет комплексное управление территориями в силу различных культурных и правовых особенностей различных субъектов федерации. Государственный бюджет распределяется неравномерно, в результате чего можно так же наблюдать дисбаланс в отношении развития инфраструктуры территорий страны. Такую нисходящую тенденцию можно наблюдать, двигаясь с Запада на Восток страны, это объясняется отчасти наличием трех городов федерального значения, в том числе и столица, находящихся в западной части государства: Москва, Санкт-Петербург, Севастополь.

Что касается основных тенденций, усложняющих эффективное управления территорией города Новосибирска, то ими являются исторически сложившиеся территориальное зонирование – объекты капитального строительства, не соответствующие функциональному назначению зоны, в границах которых они расположены, на пример заводы, расположенные в жилых районах. Такое расположение обусловлено историческим фактором, а именно Великая Отечественная Война, в период которой все заводы перемещались в Новосибирск с целью сохранения их функционирования и дальнейшего снабжения своей продукцией армию СССР [4].

Следующий фактор, влияющий на особенность управления территориями города тоже можно отнести к историческому. Расположение города по обеим сторонам реки Оби – следствие размещения первого поселения в 1893 году при строительстве железнодорожного моста в рамках строительства Транссибирской магистрали.

Что касается социально-экономической сферы жизни общества, то показатели оценки эффективности работы органов местного самоуправления города Новосибирска, представленные в отчете мэра города, говорят о стабильном росте и развитии экономики города [3]. Однако внешняя картина инфраструктуры города и уровень жизни граждан (дорожные сети, состояние парков и скверов, качественное состояние земель и водных зон, а так же уровень дохода граждан и рост граждан, находящихся за чертой бедности, то есть заработная плата, которых меньше прожиточного минимума – 12284 рубля) сравнительно с предыдущими годами, показывает обратное.

Также для анализа системы управления земельным фондом города Новосибирска были подробно изучены градостроительные документы.

В результате анализа документов градостроительного планирования, а также промежуточных результатов проведения инвентаризации, находящихся в открытом доступе, был выявлен ряд актуальных проблем в сфере муниципального управления земельно-имущественным фондом города Новосибирск:

- неравномерное заселение города Новосибирска, наименее плотно заселенными районами города являются: Заельцовский, Советский и Первомайский, значительную часть которых занимает лес [4];

- недостаточное количество мостов через реку Обь и их пропускная способность, отсутствие скоростных магистралей, транспортных развязок [5];

- отсутствие благоустроенных набережных, не благоустроенность прибрежных зон;

- большое количество объектов, расположенных в границах несоответствующих им функциональных зон;

- практически все водные объекты загрызены, состояние вод характеризуется как критическое [6].

Комплексное представление проблематики муниципального управления территориями Новосибирска представлено на (рисунок).



### Проблемы муниципального управления земельно-имущественным фондом города Новосибирска

В результате рассмотрения и анализа элементов муниципального управления земельно-имущественным фондом города Новосибирска, в соответствии с выявленными проблемами, можно предложить следующие меры повышения качества управления:

- реформирование земельного законодательства на федеральном и региональном уровнях;
- модернизация и развитие программной и технологической составляющей органов местного самоуправления с целью повышения эффективности межведомственного информационного взаимодействия;
- формирование единого архитектурного облика города с целью привлекательности городской среды для прироста населения;
- активное применение программы вовлечения граждан в решение вопросов развития городской среды не только для поддержания внешнего облика, но и налаживания взаимодействия с несением по вопросам местного самоуправления [7].
- модернизация и реформирования системы регистрации и учёта недвижимости, в результате чего будет обеспечена информационная база об объектах позволяющая грамотно управлять всем учтенным имуществом;
- формирование комплексного подхода в системе управления муниципальным образованием. Для этого рекомендуется провести аудит действующих систем с целью выявления неэффективных подразделений и их реформирования, с постановкой правильных задач и назначением функций.

## **Вывод**

В результате рассмотрения инструментов муниципального управления земельно-имущественным фондом в городе Новосибирске, можно сказать, что на сегодняшний день город не имеет целостного архитектурного облика, дисбалансирован в отношении рационального использования и развития территорий, в силу того, что первостепенной задачей ставятся извлечение максимальной выгоды от использования имущества, что препятствует гармоничному и устойчивому развитию территорий. Такая политика приводит не к повышению и развитию инвестиционного потенциала территорий города, а, наоборот, к истощению и деградации территорий, что, в конечном счете, негативно сказывается на уровне жизни населения в целом. Земля – ценнейший природный ресурс, без развития, охраны и крайне внимательного, бережного и рационального отношения, зависит будущий прогресс или регресс не только города или страны, но и всей нашей планеты в целом.

Предложенные меры по улучшению состояния, уровня рационального использования и эффективности управления земельными ресурсами, позволят сформировать единый, комплексный, устойчивый и перспективный земельно-имущественный базис, на котором процесс управления, обустройства и развития территорий будет намного эффективнее, а также социально-экономически и экологически перспективнее.

## **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Постановление мэрии города Новосибирска от 06 ноября 2012 года №11185 «Об утверждении перечня муниципальных функций по осуществлению муниципального контроля мэрией города Новосибирска (с изменениями на 25 января 2021 года)». – URL: <https://docs.cntd.ru/document/5490614> (дата обращения: 10.05.2021). – Режим доступа: свободный. – Текст: электронный.
2. О муниципальной программе «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» на 2018 – 2022 годы. – Текст: электронный. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/465719111>.
3. Сайт мэрии города Новосибирска: сайт. – URL: <https://novo-sibirsk.ru/> (дата обращения: 13.05.2021). – Режим доступа: свободный. – Текст: электронный.
4. Ревоненко, А.В., Митрофанова, Н.О., Лосева Е.Н. Особенности муниципального управления территорией города Новосибирска / Четвертая национальная научно-практическая конференция «МОЛОДЕЖЬ. ИННОВАЦИИ. ТЕХНОЛОГИИ», Новосибирск. – Текст: электронный. – URL: <http://geosib.sgugit.ru/mezhdunarodnaya-nauchno-tekhnologicheskaya-konferenciya-studentov-i-molodyh-uchenyh-molodezh-innovacii-tekhnologii-tom-7-2-2020/>.
5. Сайт Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска. – URL: <http://dsa.novo-sibirsk.ru> (дата обращения: 03.05.2021). – Режим доступа: свободный. – Текст: электронный.
6. Сайт Комитета охраны окружающей среды мэрии Новосибирска. – URL: <https://globalnsk.ru/catalog/id/3417> (дата обращения: 10.05.2021). – Режим доступа: свободный. – Текст: электронный.
7. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2020 года №913/п «Об утверждении методических рекомендаций по вовлечению граждан, их объединений и иных лиц в решение вопросов развития городской среды».