

ИНФОРМАЦИОННО-ИНСТРУМЕНТАРНЫЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ

Н.В. Самсонова, О.Ю. Шевченко

Донской государственный технический университет

Формирование и развитие земельно-имущественного комплекса крупного города приобретает все большее значение, поскольку он должен выступать основой эколого-экономического и территориального развития городского хозяйства в целом.

В общей системе земельно-имущественного комплекса городское землепользование и объекты недвижимости играют важную роль, поскольку они подвергаются оценке кадастровой стоимости, что в конечном итоге составляет основу формирования налогооблагаемой базы города. Поэтому важной государственной политикой в этой области должны стать выработка рациональной методики по проведению экономической оценки земельно-имущественного потенциала города и создание эффективной информационной базы для этих целей.

В предлагаемой статье дается некоторый анализ формирования земельно-имущественных отношений в городском хозяйстве и вносятся предложения по совершенствованию информационного обеспечения всей земельно-кадастровой системы в городских условиях в соответствии с действующим законодательством.

Ключевые слова: земля, недвижимость, информация, управление, городское хозяйство, землепользование, инструмент, комплекс, отношения.

Forming and development of a land and property complex of the large city purchases the increasing value as he shall act as a basis of ekologo-economic and territorial development of municipal economy in general.

In general system of a land and property complex city land use and real estate objects play an important role as they are exposed to an assessment of cadastral cost that finally constitutes a basis of forming of taxable basis of the city. Therefore, development of a rational method of carrying out an economic evaluation of land and property capacity of the city, and creation of effective information base for these purposes shall become an important state policy in this area.

In the offered article some analysis of forming of the land and property relations in municipal economy is given, and suggestions for improvement of information support of all land and cadastral system in city conditions according to the current legislation are made.

Key words: earth; real estate; information; management; municipal economy; land use; tool; complex; relations.

Интенсификация развития городского хозяйства обуславливает формирование и развитие эффективных земельно-имущественных отношений, внедрение информационных технологий, обеспечивающих создание рационального городского землепользования и системы охраны окружающей природной среды в городских условиях.

Поэтому проблема создания цивилизованных земельно-имущественных отношений и действенных механизмов управления городской недвижимостью является острой проблемой органов местного самоуправления муниципальных образований.

Современный крупный город – это сложная социально-экономическая и хозяйственная система, требующая комплексного подхода к решению своих задач.

При решении задач эффективного землепользования в городских условиях важное место отводится исследованию теоретико-методологических основ создания информационных технологий по использованию земельных ресурсов города.

Наличие полноценной и своевременной информации об объектах и явлениях городской среды позволит грамотно использовать ресурсы и возможности, преодолеть кризисные явления в обществе, обеспечить устойчивый экономический рост на основе повышения ценности территории и качества жизни горожан за счет благоустройства и развития инфраструктуры города, справедливого разрешения социальных проблем, улучшения экологической обстановки.

В этой связи наличие проблемы комплексности информации об объекте и явлениях территориальной среды само по себе вызывает необходимость повышения системности, т.е. создания целостной системы обеспечения населенного пункта комплексной информацией о данной территории. В качестве такой системы, способной решить проблему комплексности учета информации об объектах и явлениях данной территории, принимается система земельного кадастра.

В этой связи особую ценность приобретает анализ проблем информационного обеспечения городского землепользования с учетом отечественного и зарубежного опыта.

Основополагающим здесь является то, что информационные ресурсы являются необходимым условием эффективной деятельности во всех сферах жизни общества. Количество и качество информационных ресурсов, степень их использования в XXI веке становятся определяющими факторами уровня развития страны и ее статуса в мировом сообществе.

Для решения задач рационального землепользования необходимо детально изучить организационные условия формирования информационной базы по оценке городских земель.

По нашему мнению, основой для определения состава информационных ресурсов о земле и недвижимости должен стать учет и инвентаризация существующей информации.

На базе инвентаризации должен быть организован процесс ведения электронного регистра информации. Органы исполнительной власти, государственные предприятия и учреждения, занимающиеся земельно-кадастровым производством, а также учетом и регистрацией объектов земли и недвижимости, должны организовать предоставление в электронный регистр сведений о находящейся в их распоряжении информации о состоянии и использовании земельных ресурсов. Ключевой проблемой для организации инвентаризации информационных ресурсов является скорейшая разработка методов их стоимостной оценки.

Кроме этого, одной из важнейших стратегических целей государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития России 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.

Возможность на практике внедрять эффективные экономические механизмы в сфере управления недвижимостью ограничена отсутствием систематизированных и достоверных сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости, современных автоматизированных систем и информационных технологий их учета и оценки.

Поэтому особо важную роль в решении указанных проблем играет исследование сущности и критериев экономического механизма по созданию информационной базы городского землепользования.

Отсюда для формирования эффективного и рационального землепользования в городе необходимо, прежде всего, обеспечить эффективную систему управления в этой области. Главной составляющей данного процесса является информация. При этом в

целях принятия грамотных управленческих решений весь поток информации должен быть тщательно изучен и подготовлен к дальнейшему использованию в соответствии с поставленными задачами.

В этой связи важное место отводится анализу методики создания информационной базы по оценке и использованию городских земель.

Следует отметить, что одним из важных направлений государственной политики в сфере природопользования должно стать развитие информационных систем на основе единых информационных стандартов, расширения и реструктуризации сети ранее сформированных информационных центров на базе современных технологий и телекоммуникаций.

Необходимо совершенствование экономического механизма природопользования с целью расширения перечня видов природных ресурсов, используемых на платной основе, дифференциации налогов и платежей в зависимости от рентных особенностей природоресурсного объекта природопользования. Требуется создать эффективную систему скидок и льгот при вовлечении в освоение низкосортного и некондиционного природного сырья, отходов производства, применении экологически безопасных и ресурсосберегающих технологий, обеспечивающих комплексное использование природных ресурсов. Должны быть разработаны эффективные экономические механизмы воздействия при нарушении законодательства и установлены величины возмещения государству, субъектам хозяйственной деятельности и населению ущерба, нанесенного природопользователем.

В современных условиях местные органы власти должны придавать огромное значение возрастающей роли земельных отношений в общем комплексе экономических реформ и системе управления муниципальной собственностью. Наделенные определенными полномочиями в области земельных отношений органы местного самоуправления планируют использование земли, организуют проведение работ по землеустройству, оформляют права собственности на землю, участвуют в осуществлении контроля, а также взимают плату за землю. Однако в нашей стране земельные платежи в общей структуре доходов местных бюджетов составляют незначительную часть, тогда как в других странах земельные налоги традиционно являются одним из главных источников бюджета.

Исследование методов и способов управления земельными ресурсами города имеют большое значение при решении проблем определения права собственности на городские земли, разграничения земель городов, находящихся в муниципальной собственности по территориальным уровням управления, совершенствования системы управления имущественно-земельным комплексом города, разграничения функций управления городской недвижимостью между различными ветвями власти, определения дифференцированного норматива платы за городскую территорию в зависимости от кадастровой стоимости единицы земельной площади, проведения оценки городских земель, развития рынка городских земель, создания инфраструктуры этого рынка.

При этом одним из важных условий выступает организация управления, которая по своей внутренней сущности является информационным процессом, то есть единые для всех систем свойства управления основаны на наиболее общих законах получения, хранения, преобразования и передачи информации. Эффективность управления в определяющей степени зависит от качества его информационного обеспечения.

Сегодня совершенно ясно, что комплексный учет всех факторов, формирование стратегии развития, выработка конкретных мероприятий и планов развития городов невозможны без использования современных информационных технологий.

Решение задач эффективности управления земельными ресурсами требует повышенного внимания к исследованию проблем его информационного обеспечения.

Таким образом, значение оценки городских земель в государственной политике управления земельными ресурсами трудно переоценить. Данные этой оценки должны

обеспечить распределение бремени земельных платежей, сделать их экономически обоснованными и социально справедливыми, создать современные экономические рычаги управления городскими землями.

Основой формирования платежей за землю как инструмента управления земельными ресурсами должна стать комплексная оценка городской территории, включающая оценку градостроительной ценности, оценку экономической ценности и оценку экологической ценности городской территории.

Литература

1. Поляков, В.В., Сухомлинова, Н.Б., Чешев, А.С. Земельно-имущественный комплекс муниципального образования: социо-эколого-экономические аспекты. – Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2015.
2. Чешев, А.С., Гейдор, В.С., Тихонова, К.В. Информационное обеспечение природоохранной деятельности в городских условиях. – М. : Вузовская книга, 2014.
3. Экономические проблемы землепользования / А.С.Чешев [и др.]. Ростов-на-Дону : Изд. РГУ, 1992.
4. Чешев, А.С., Поляков, В.В., Тихонова, К.В. Организационно-хозяйственные аспекты городского землепользования. – Ростов-на-Дону : ЗАО «Книга», 2016.

Наталья Вячеславовна Самсонова – кандидат экономических наук, заведующая кафедрой «Высшая геодезия и фотограмметрия» Донского государственного технического университета.

Natalya Vyacheslavovna Samsonova is Candidate of Economic Sciences managing "The Highest Geodesy and Fotogrammetriya" department of the Don state technical university.

Ольга Юрьевна Шевченко – кандидат экономических наук, доцент, докторант, заведующая кафедрой «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Olga Yurevna Shevchenko is Candidate of Economic Sciences, the associate professor, the doctoral candidate, the manager of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
