

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

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ  
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**ИМУЩЕСТВЕННО - ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС БЕССОНОВСКОГО  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА:  
СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ  
И ПЕРСПЕКТИВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Выпускная квалификационная работа  
обучающейся по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
заочной формы обучения, группы 81001254  
Шкурупий Лолы Александровны

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

БЕЛГОРОД 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. СПЕЦИФИКА ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.....	8
1.1. Содержание имущественно-земельного комплекса муницип- пального образования как объекта собственности и хозяйствования .....	8
1.2. Правовые основы и практика формирования и управления имущественно-земельными комплексами сельских поселений.....	12
ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА БЕССОНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	16
2.1. Положение и состав сельского поселения.....	16
2.2. Факторы развития и территориальная организация.....	20
ГЛАВА 3. СТРУКТУРА И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННО- ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА БЕССОНОВСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	27
3.1. Специфика функционального зонирования территории поселения.....	27
3.2. Характеристика имущественно-земельного комплекса поселения.....	32
3.3. Экономические аспекты современного использования имущественно-земельного комплекса поселения .....	37
ГЛАВА 4. ОПТИМИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ БЕССОНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	51
4.1. Выявление недостатков используемых механизмов управления.....	51
4.2. Совершенствование системы управления земельно- имущественным комплексом Бессоновского сельского поселения.....	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	73

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

- 1 Российская Федерация. Конституция РФ // РГ. – 1993. – № 237.
- 2 Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
- 3 Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации от 1 августа 2007 г. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2017.
- 4 Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004 г. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2017.
- 5 Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 5 августа 2001 г. №117-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2017.
- 6 Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
- 7 Российская Федерация. Законы. О разграничении государственной собственности на землю: Федеральный закон от 17 июля 2001 г. №101-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
- 8 Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: Федеральный закон от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
- 9 Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
- 10 Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ О государственной кадастровой оценке.

Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.

11 Белгородская область. Постановления правительства. Об утверждении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области. Постановление правительства Белгородской области от 27.04.2007 года. №101 – пп. // Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.

12 Белгородская область. Постановления правительства. Об утверждении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области. Постановление правительства Белгородской области от 12.11.12. 2012 года. № 448 – пп. // Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.

13 Белгородская область. Постановления правительства. Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальному району «Белгородский район» Постановление Правительства Белгородской области от 17.11.2014 №419-пп // Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.

14 Белгородская область. Постановления правительства. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области. Постановление Правительства Белгородской области от 23.11.2015 № 414-пп // Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.

15 Белгородская область. Постановления правительства. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Белгородской области. Постановление Правительства Белгородской области от 21.11.2016 №418-пп // Режим доступа: <http://dizo31.ru>

16 Правила землепользования и застройки Бессоновского сельского поселения муниципального района «Белгородский район», утвержденные решением земского собрания Бессоновского сельского поселения от 28.08.2012 г. № 247 с// Режим доступа: <http://belrn.ru/category/docs>

## ВВЕДЕНИЕ

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

В современных условиях трансформации аграрного сектора экономики страны одним из важнейших направлений, способствующих устойчивому экономическому развитию сельских территорий, является эффективное использование земель и объектов недвижимости, которое позволит обеспечить продовольственную безопасность, повысить конкурентоспособность российской экономики и благосостояние сельских граждан.

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

В настоящее время в регионах складывается не совсем верное понятие об использовании земельно-имущественного комплекса сельских территорий, в том числе земель сельскохозяйственного назначения. С одной стороны, эти земли в соответствии с действующим законодательством постоянно меняют свой статус, с другой стороны – они граничат с постоянно развивающимися поселениями, предприятиями и другими объектами, которые представляют собой потенциальную угрозу их поглощения.

Однако до настоящего времени не достигнута цель по вовлечению земли и расположенных на ней объектов недвижимости в экономический оборот, земельные ресурсы регионов не превратились в высокодоходный производственный ресурс, определяющий экономический потенциал территории,

земельно-имущественный комплекс не стал целостным объектом управления.

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

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

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

**Объектом** исследования является имущественно – земельный комплекс Бессоновского сельского поселения, выступающий основой социально-экономического развития муниципального образования.

**Предметом** исследования выступают современные формы использования и оценка эффективности управления, функционирования и развития объектов имущественно – земельного комплекса сельского поселения.

**Целью данной ВКР** является исследование структуры, механизмов функционирования и управления имущественно - земельным комплексом Бессоновского сельского поселения.

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

- изучить теоретические аспекты структуры, формирования и управления имущественно - земельным комплексом муниципального образования;
- проанализировать правовую основу функционирования и управления имущественно - земельными комплексами сельских поселений Белгородской области;
- определить структуру и специфику современного использования имущественно - земельного комплекса Бессоновского сельского поселения;
- выявить спектр проблем и обосновать систему мер по повышению эффективности использования и управления имущественно - земельным комплексом поселения.

**Материалами исследования** являются: данные Росстата, Управления архитектуры и градостроительства Белгородского района, Белгородского районного комитета государственной статистики, материалы, Росреестра, законодательные и нормативные акты Российской Федерации, Администрации Белгородской области, а также Администрации Бессоновского сельского поселения, данные и сведения, опубликованные в научной литературе и периодической печати.

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

**Практическая значимость** состоит в возможности применения администрацией с. Бессоновки полученных результатов экономической оценки имущественно-земельного комплекса поселения при разработке стратегии развития поселения до 2025 года

## **ГЛАВА 1. СПЕЦИФИКА ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

### **1.1. Содержание земельно-имущественного комплекса муниципалного образования как объекта собственности и хозяйствования**

В экономической литературе понятие «земельно-имущественного комплекса» определяется как совокупность трех составляющих, объединяющая понятие «земля» как пространственно-социально-экономическое понятие и понятие «имущество», раскрывающее социально-экономические характеристики объема имущественных прав и обязанностей различных субъектов права по отношению к законодательно закреплённому недвижимому имуществу. Третья составляющая термина «земельно-имущественный комплекс» раскрывает совокупность земельных ресурсов во всем многообразии форм собственности и управления с учетом уникальности земли как природного ресурса и главного фактора организации производства [13].

Следуя из того, что земля является базисной составляющей любой недвижимости [1], важно иметь ввиду законодательно установленное определение недвижимого имущества, недвижимости, которое существенно расширяет его распространенное, энциклопедическое толкование. В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты строительства [НПБ 3].

Так же под имущественным комплексом понимается объект недвижимого имущества, включающий в свой состав другие объекты недвижимости и выступающий с точки зрения права как единый объект. Имущество, принадлежащее конкретному юридическому лицу и предназначенное для ведения хозяйственной деятельности. В него могут включаться, с одной стороны, такие крупные элементы инфраструктуры национальной экономики, как отрас-



левые имущественные или территориальные имущественные комплексы, а с другой стороны – массивы имущества, произвольно выделенные по частным признакам. (Гражданский Кодекс РФ, ст. 132 ГК РФ) [НПБ 3].

Таким образом, земельно-имущественный комплекс следует рассматривать как совокупность всех земельных ресурсов и динамичном многообразии различных форм собственности и типов землепользования, административных и хозяйственных структур, юридических и физических лиц, связанных правоотношениями по поводу распределения и использования земли[12].

Авторы, активно исследующие проблему преобразования земельно-имущественных отношений в России, не всегда корректно подходят к определению понятия «земельно-имущественный комплекс».

Так, Т.В. Панасенкова понимает под земельно-имущественным комплексом «земельный участок без каких-либо строений либо участок с тесно связанной с ним прочей недвижимостью разного состава, типа, степени завершенности строительства и т.д.» [16, с. 195]. В данном определении речь идет по существу об объекте недвижимости, причем лишь в его материальном представлении. В таком понимании не только не делается различий между земельно-имущественным комплексом и объектом недвижимости, но последний понимается усеченно, лишь как предмет материального мира.

По мнению П.В. Кухтина, в земельно-имущественном комплексе объединяются две составляющие: «земля как пространственное социально-экономическое понятие существования нации и государства и понятие «имущество» как социально-политическое понятие, определяющее объем имущественных прав и обязанностей различных субъектов права по отношению к законодательно зафиксированному недвижимому имуществу» [13, с. 91].

Неточность приведенного понимания земельно-имущественного комплекса состоит в том, что оно характеризует совокупность разных по своему статусу элементов: земля - это пространственно неограниченный объект, но имущество всегда предметно конкретно, поскольку определяется совокупно-

стью прав отдельного субъекта в отношении к конкретному материальному объекту. Даже если принять во внимание условную неограниченность земли, тем не менее, ее пространственные границы в рамках территории поселения выходят за пределы отдельного объекта недвижимости. Поэтому земля, как правило, не может иметь правовых характеристик имущества. Исключение составляет лишь тот случай, когда вся земля поселения находится в собственности муниципалитета или государства.

Ближе всех, по нашему мнению, к определению земельно-имущественного комплекса подошел С. И. Сай [23, 24]. Он рассматривает земельно-имущественный комплекс как «совокупность объектов недвижимости, объединенных одной территорией», соотнося тем самым понятие земельно-имущественного комплекса, как более широкое, с более узким понятием объекта недвижимости [24, с. 172]. Можно согласиться с установлением такого соотношения, если только не рассматривать земельно-имущественный комплекс как сумму отдельных элементов - объектов недвижимости.

Земельно-имущественный комплекс поселения в качестве объекта управления со стороны местных органов власти к настоящему времени в России находится на первом этапе формирования. Поэтому определение его компонентов и параметров, а тем более стоимости компонентов не сформулировано даже в качестве приоритетной управленческой задачи органов местной власти. Причиной подобного состояния является, прежде всего, проблема формирования объекта недвижимости как совокупности имущественных прав. Появление такого объекта, представляющего собой элементарную частицу земельно-имущественного комплекса, создает предпосылки для формирования последнего.

В определении земельно-имущественного комплекса мы исходим, прежде всего, из многоуровневой организации формирования этого объекта как экономической системы. На первом этапе происходит формирование единого объекта недвижимости, который включает в себя земельный участок с улучшениями. К улучшениям могут быть отнесены здания, сооружения, объ-

екты инфраструктуры, многолетние насаждения и др., т.е. объекты недвижимости, состав которых определен законодательно. На втором этапе упорядочивается состав и структура компонентов земельно-имущественного комплекса как целостной системы, к которым могут быть отнесены территориальные зоны поселения [24].

Пространственная организация как неотъемлемое свойство недвижимости определяет связь между двумя его компонентами - землей и ее улучшениями. Вместе с тем анализ российской истории последнего времени показывает, что темпы осуществления процесса коммуникации между этими двумя элементами отставали от становления муниципального уровня управления [11].

Ограниченность и невосполнимость этого ресурса вызывает объективную необходимость общественного регулирования правовых норм и условий его использования, с учетом того, что в рыночной экономике земля приобретает свойства товара и способна участвовать как объект имущественных отношений (недвижимость) в операциях купли-продажи, аренды, залога, дарения, наследования и т.д. Исходя из приведенного определения, представляется целесообразным рассмотреть понятие «земельно-имущественного комплекса» как тройственную составляющую, включающую в себя [30]:

- природно-территориальный ресурс хозяйственной деятельности в качестве главного фактора производства;
- его товарные характеристики в социально-экономических отношениях региона;
- как объект управления при реализации многообразия форм собственности.

Данная классификация характеристик понятия «земельно-имущественного комплекса» позволяет раскрыть его основные составляющие с учетом экономических, социальных и юридических позиций.

Использование земельно-имущественного комплекса как природно-

территориального ресурса предполагает эксплуатацию народно-хозяйственных параметров земельного фонда, включающих природно-экономические характеристики и пропорции его распределения по отраслевому признаку, интенсивность и эффективность его использования. В данной составляющей происходит объединение интересов общества и частных землепользователей в процессе реализации рыночных механизмов хозяйствования, связанных с непереместимостью, неуничтожаемостью и его нетрансформируемостью [30].

Формализованные процедуры оценки использования имущества способны служить альтернативой, с одной стороны, произвольному выбору решений, подчиненному, в конечном счете, интересам бюрократии, а с другой, - планированию предстоящих расходов «от достигнутого уровня», когда затраты определяются не столько соображениями рациональности, сколько ранее сложившимися пропорциями [31].

## **1.2. Правовые основы и практика формирования и управления имущественно-земельными комплексами сельских поселений**

Развитие системы личного подсобного хозяйства, основанного на частной собственности, заменило в нашей стране фермерство; система личных подсобных хозяйств органично вписалась в основную форму хозяйствования, будь то акционерное общество, союз кооперативов или иная организационно-правовая форма [НПБ 3]. С экономической точки зрения наиболее успешными в настоящее время являются вертикально интегрированные структуры с частной собственностью на землю, хотя и они отягощены серьезными экономическими проблемами. Сегодня, рассматривая недвижимость в сельском хозяйстве, мы должны выделить следующие организационные формы [21]:

1. Вертикально интегрированные структуры, объединяющие производство сельскохозяйственной продукции с переработкой и продажей; имеют сформированную полноценную недвижимость, включающую здания, нахо-

дящиеся в частной собственности, а также другие здания и сооружения различного функционального назначения. Доля стоимости земельных участков в общей стоимости недвижимости составляет от 30 до 75%, как правило, земельные участки находятся в частной собственности у одного или нескольких крупных землевладельцев.

2. Традиционные сельскохозяйственные предприятия, иногда с объектами малой переработки. В этих предприятиях недвижимость является частной, чаще всего в форме акционерной собственности, но тем не менее это — полноценная недвижимость.

3. Личные подсобные хозяйства, находящиеся в частной собственности. Из-за отсутствия современных зданий и сооружений основой недвижимости в личных подсобных хозяйствах является земельный участок.

4. Крестьянские фермерские хозяйства, находящиеся в частной собственности. Как и в случае с личными подсобными хозяйствами, основную часть недвижимости составляют земельные участки.

5. Недвижимость, называемая «ИЖС» - индивидуальное жилое строительство. Это классический вид личной собственности в развитых рыночных странах, у нас в стране можно выделить:

- городской индивидуальный жилой фонд, как правило, ветхий и некомфортабельный, а также появляющиеся новые элитные таунхаусы и коттеджные поселки на территории поселений;
- пригородную недвижимость от старых садовых участков с маленькими домиками, до современных коттеджных поселков и поместий, расположенных на землях сельхозназначения с разрешенным использованием под «дачное строительство».

Все эти разнообразные варианты личного жилья характеризуются собственностью на здания (90% личного жилья) и на земельные участки (87%; 13% на правах пожизненного наследования, владения или аренды).

Система управления объектов земельно-имущественного комплекса (ЗИК) соответствует признакам открытой, сложной и вероятностной эконо-

мической системы. Открытой она является потому, что ее функционирование невозможно без взаимодействия с внешней средой: на входе в систему сосредоточены материальные, трудовые и экономические потоки в ЗИК, информационные потоки (правовые акты РФ и субъекта РФ, сведения о состоянии объектов ЗИК и т.п.); на выходе - увеличение поступлений финансовых средств в бюджет от использования объектов ЗИК, повышение эффективности землепользования [9].

К внутренним связям системы управления ЗИК локального уровня автором отнесены связи между земельным участком и объектами недвижимости, расположенными на нем. Внешние связи аналогичны системе ЗИК уровня субъекта РФ и муниципального образования [8].

Управление ЗИК имеет два направления: прямое и опосредованное. Прямое управление связано с созданием конкретных форм и условий землепользования (пространственные характеристики земельных участков, размещение инженерных сооружений, поселений, производственных и рекреационных центров, изменение состояния земель) и носит дискретный характер.

Опосредованное управление ЗИК создает рамки (пределы) в использовании земли. А.А. Варламов разделяет функции управления на общие (планирование, организация, координация, регулирование, учет и контроль); специальные функции, обеспечивающие организационное воздействие на специальные стороны деятельности предприятий; вспомогательные функции по обслуживанию процессов общего и специального управления [2]. К основным функциям государственного управления ЗИК относят всего три функции: анализ, регулирование, контроль [1].

С учетом изложенного в таблиц 3 1 Приложения 2. представлены основные цели, задачи и способы управления в иерархии ЗИК субъектов управления. А на рис.2 Приложения 2 приведена классификация методов управления объектами ЗИК.

Недвижимость, входящая в состав ЗИК (земельные объекты и иные объекты недвижимости), - это важная сфера государственного управления.

От эффективного управления недвижимостью зависит пополнение доходной части бюджета, обеспечение государственных органов управления, хозяйствующих субъектов, учреждений образования, культуры, здравоохранения необходимыми для осуществления деятельности помещениями и др.

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

В этих условиях ГКН выступает одним из важнейших компонентов управления ЗИК регионов России [НПБ 6]. Являясь информационной системой, ГКН позволяет систематизировать сведения о земельных ресурсах, объектах капитального строительства, об их количестве, качестве, составе, местоположении и характере современного и перспективного их использования, увязать объекты недвижимости с их собственниками, а также проводить единую земельно-имущественную политику на всей территории РФ [НПБ 6]. Кадастровая информация позволяет идентифицировать объект недвижимости, определить его налоговую базу и показать пространственное положение по отношению к иным географическим объектам, а также принимать обоснованные управленческие решения по управлению ЗИК и развитию рынка недвижимости.

## ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА БЕССОНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА

### 2.1. Положение и состав сельского поселения

Поселение расположено в юго-западной части Белгородского района, недалеко от границы с Украиной. Территория поселения входит в пределы пограничной зоны.

В состав Бессоновского сельского поселения входит восемь населенных пунктов: с. Бессоновка, с. Орловка, с. Солохи, с. Ближнее, с. Николаевка, х. Чайки, х. Быстрый, х. Хвостовка.

Граница поселения начинается в районе урочища Громаниха и в юго-восточном направлении идет вдоль полезащитной лесополосы до балки Машиново, пересекает автодорогу Ближнее-Бессоновка-Томаровка, идет вдоль нее до урочища Рытое, пересекает его, автодорога доходит до балки Качалов Лог, идет вдоль коллективных садов, далее по реке Гостенка до балки Солонцы, далее в юго-западном направлении идет вдоль лесополосы пересекает автодорогу п. Октябрьский – Щетиновка – Богун Городок идет вдоль лесозащитной полосы до границы с Украиной, в северо-западном направлении граница проходит по границе с землями Харьковской области, далее в северо-западном направлении проходит по границе с землями Борисовского района до границы с землями Яковлевского района вдоль лесополосы и а\д Ближнее – Бессоновка – Томаровка доходит до урочища Должик, обходит его и идет до пересечения с урочищем Громаниха.

Бессоновское сельское поселение граничит с Пушкарским, Стрелецким, Комсомольским, Веселолопанским, Краснооктябрьским и Щетиновским сельскими поселениями, а также с Борисовским районом (на западе) (Рис.2.1.).



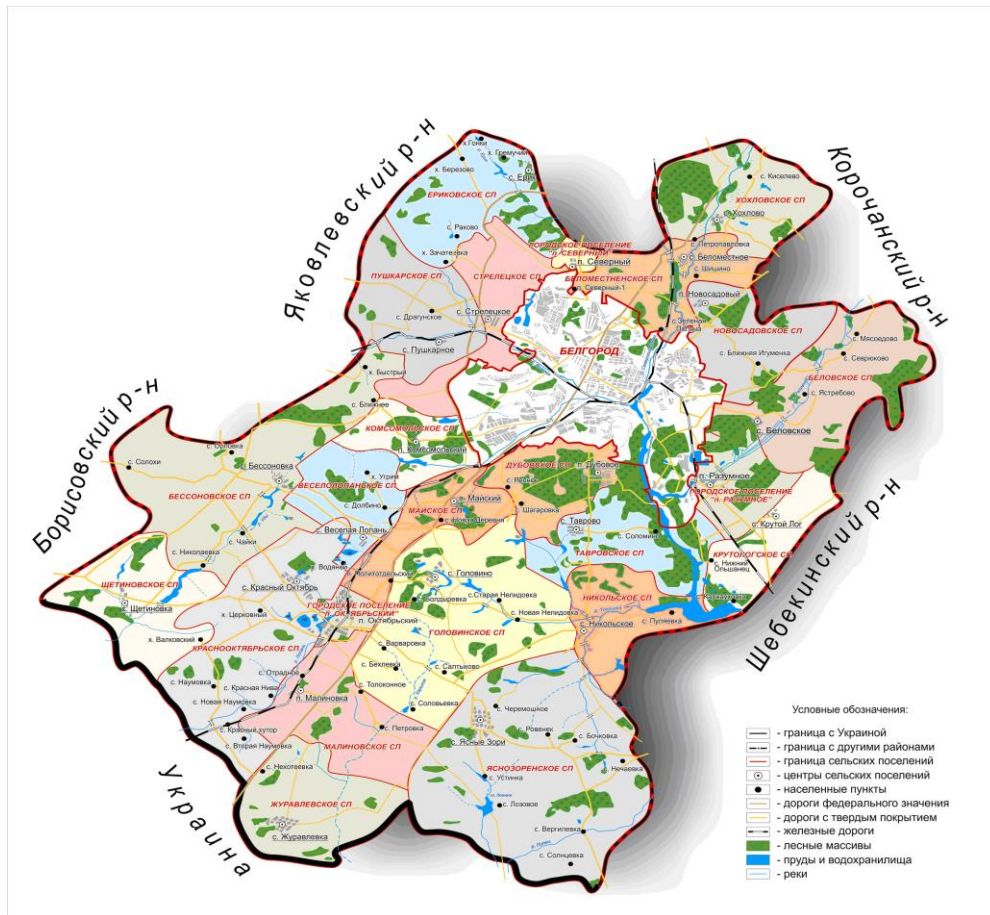


Рис.2.1. Белгородский муниципальный район

Бессоновское сельское поселение расположено на площади 15648,84 кв.км. Общая численность населения составляет на 1 января 2017 года составляет 5010 человек.

Бессоновка находится в двенадцати километрах от железнодорожной станции Толоконное и в 30-и км. от города Белгорода. Асфальтированные дороги от села Бессоновки расходятся в сторону г. Белгорода, посёлка Борисовка и посёлка Томаровка Яковлевского района. Площадь села составляет 696 га. Координаты села:  $36^{\circ} 18'$  в. д. и  $50^{\circ} 28'$  с. ш.

Территория села располагается на юго-западных склонах Среднерусской возвышенности Восточно-Европейской равнины, которая имеет платформенное строение. Древняя Русская платформа имеет двухуровневое строение. Основание её сложено кристаллическими породами магматического и метаморфического происхождения докембрийского возраста, залегающих на

глубине 200-250 м от поверхности. Верхний же слой представлен огромной толщей осадочных пород: известняками, мелом, глинами и песчаником. Рельеф представляет собой холмистую равнину с перепадами высот до 50 м. Здесь встречаются формы рельефа: долины рек, междуречья, холмы, овраги, балки.

В окрестностях села ведётся добыча огнеупорных глин для производства кирпича и строительного песка.

Село лежит в умеренном климатическом поясе, в умеренно-континентальном типе климата. Угол падения солнечных лучей данной местности колеблется от  $65^\circ$  в июне до  $37^\circ$  в декабре. Средняя температура в июле  $+22^\circ$ - $+23^\circ$ , а в январе от  $-8^\circ$  до  $-9^\circ$ . Среднегодовое количество осадков бывает от 500 мм до 600 мм. Коэффициент увлажнения близок к единице.

Многолетние наблюдения за погодой позволяют сделать вывод о частой смене циклональных и антициклональных погодных условий; особенно часто происходящих в переходные сезоны года (весна и осень). Очень неустойчивой в последние десятилетия стала и зима: морозные типы погоды сменяются оттепелями с мокрым снегом и даже дождём.

Господствующие западные ветры, приносящие циклоны с Атлантического океана, чаще всего и бывают виновниками такой погодной неустойчивости.

Село Бессоновка расположено в бассейне Дона, так как раскинулось по обе стороны речки Уды притока Северского Донца, который в свою очередь впадает в реку Дон. Речка Уды берёт своё начало в северной части села из родников Партизанского пруда и медленно протекая, движется на юг.

Вся река перекрыта плотинами. Весной уровень воды в ней поднимается и заливают пойму, а к лету река мелеет. Осенью часть воды из прудов спускают, чтобы по весне не было очень высокого половодья. Зимой (с октября - ноября) Уды покрывается льдом, в очень суровые зимы она промерзает до дна. Берега реки поросли рогозом и камышом, а также кустарником и деревьями: ивой, вербой, клёном и другими. В ней обитают различные виды

рыб, раки, беззубки и даже ондатры. Весной на гнездовье сюда прилетают дикие утки, речные чайки, иногда на отдых останавливаются лебеди.

Речная вода используется для орошения полей, огородов. Берега реки в некоторых местах заболочены. Недалеко от села есть озеро Угрим.

Местность богата подземными водами, расположенными на глубине 15-20 метров и межпластовыми на глубине 28-45 метров. Эти воды используются для питья и бытовых нужд. В селе много колодцев и скважин.

Сельскохозяйственные угодья в нашей местности составляют 1332,79га, из них пашня - 627,72 га. Вокруг села все земли обрабатываются. Содержание гумуса в чернозёмах 12 - 26 %.

Природная зона, в которой находится село Бессоновка, называется зоной лесостепей. Все открытые пространства, в прошлом занятые степной - травянистой растительностью давно распаханы, и на их месте раскинулись бескрайние поля пшеницы, ячменя, гороха, кукурузы, подсолнечника, свёклы сахарной и кормовой, сеяных трав. «Дикая» же травянистая растительность представлена тимофеевкой, спорышем, крапивой, горечавкой, типчаком, полынью и т. д., но встречается она только по балкам и неудобьям.

Село окружают три лесных массива: Орловский, Довжик, Угримский. Леса эти по площади небольшие, состоят из естественно произрастающих лиственных пород (клён, берёза, ясень, дуб, дикая груша и яблоня, бересклет, орешник) и искусственно посаженных хвойных пород (сосна и ель). По границам полей насажены лесопосадки из тополя, клёна и других пород деревьев.

Современная Бессоновка - это одно из крупных сёл Белгородского района, административный центр Бессоновского сельского поселения. Село находится в 40 км от районного и областного центра г. Белгорода. Ближайшая железнодорожная станция - Веселая Лопань на расстоянии 7 км. Площадь территории составляет 15648,84 га, в том числе площадь под застройкой 217,6 га. В настоящее время население поселения составляет 5133 человека.

## 2.2. Факторы развития и территориальная организация

К природным факторам относятся: инженерно-геологические факторы, состояние поверхностных и подземных водных ресурсов, климатические условия, геоморфологические и экологические условия, а также выявленные планировочные ограничения. К антропогенным факторам относятся: обеспеченность территории транспортными и инженерными сетями и сооружениями, предприятиями стройиндустрии, транспортная доступность основных промышленных, административно-хозяйственных и культурных центров, санитарно-гигиенические условия и требования охраны природы, а также архитектурно-эстетические достоинства отдельных природных или культурных ландшафтов. Результаты комплексной оценки позволяют не только оценить современное использование территории, но и дать предложения по повышению эффективности ее использования. Оценка условий использования территории с учетом планировочных ограничений проводилась по трем их градациям: благоприятные, ограниченно благоприятные, неблагоприятные.

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

Земли водного фонда на территории поселения занимают площадь около 125 га, а лесного фонда, занятые защитными лесами и выполняющие в основном рекреационные функции, около 127,9 га. Планировочные ограничения в данном случае сводятся к недопущению их использования в интересах градостроительного развития.

В почвенном покрове поселения преобладают черноземы типичные. Остальные почвы представлены овражно-балочными. В силу особенностей природных условий территория поселения подвержена смыву и размыву

почв. Эродированные почвы занимают около 15,4% площади земель поселения. Оценка потенциальной опасности плоскостного смыва производится с учетом уклона земной поверхности, противозрозийной устойчивости почв, определяемой по комплексу их свойств, сложившиеся структуры угодий полевных площадей, климатических условий и т.д. При этом можно считать, что слабый смыв почвы развивается на склонах до  $3^{\circ}$ , средний от  $3^{\circ}$  до  $6^{\circ}$  и сильный более  $6^{\circ}$ .

Территория поселения в существующих границах частично благоприятна для строительства. Овражно-балочная система, пересекающая территорию поселения, имеет уклон поверхности 10-20% и до 40% и оценивается как территория ограниченно благоприятная и неблагоприятная для строительства. Протяженная овражно-балочная сеть примыкает к индивидуальной жилой застройке.

Сложный, изрезанный рельеф накладывает ограничения на строительную деятельность и расширение территории поселка в этих направлениях. Однако овражно-балочную систему можно использовать как территории рекреации при озеленении склонов и их благоустройстве. Это позволит задержать рост оврагов и создать дополнительные зоны отдыха населения.

Районы новостроек сегодня вторгаются в ареалы с очень сложным рельефом и гидрогеологией, которые ранее либо вовсе не осваивались, либо осваивались «не спеша» частным сектором с его небольшими домами, поставленными с большим искусством по «гривам», «буграм», «верьям» дюнам террас и пойм.

Недостаточно продуманное освоение таких ареалов современной плотной застройкой (как высокоэтажной так и частной индивидуальной) может привести к результатам весьма неожиданными и нежелательным, когда вместо обещанных потребителю «элитных кварталов» мы получим потенциально аварийные дома с геопатогенными зонами.

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

Территория поселения в достаточной мере обеспечена транспортными сетями:

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

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

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

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

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

Прогнозная численность населения поселения достаточно оптимистична, несмотря на неблагоприятную в целом по России демографическую ситуацию (Табл.2.1).

Таблица 2.1

**Численность населения Бессоновского сельского поселения**

Населенный пункт	2014	2015	2016	2017	2018 Про- гноз	2019 Про- гноз	2020 про- гноз
село Бессоновка	3068	3098	3128	3141	3151	3167	3177
село Ближнее	355	360	365	370	375	380	385
хутор Быстрый	35	40	45	50	53	56	60
село Николаевка	117	120	125	130	137	140	146
село Орловка	398	403	408	410	415	420	425
село Солохи	662	672	677	682	687	692	697
хутор Хвостовка	2	2	2	2	2	2	2
село Чайки	303	305	310	315	320	323	328
Итого	4940	5000	5060	5100	5140	5180	5220

Основу объемно-пространственной композиции села Бессоновка формирует сосредоточенное размещение общественных зданий в центре и малоэтажная усадебная застройка прилегающих территорий. Общественный центр размещается в центральной части села и сосредоточивает в себе объекты капитального строительства, основную инфраструктуру, административную функцию и предприятия обслуживания.

В его составе находятся средняя общеобразовательная школа, детский сад, православный храм, амбулатория, отделение связи, парикмахерская, Дом быта, 15 торговых точек, детская школа искусств, Дом культуры, Дом молодежи, библиотека, пункт охраны общественного порядка.

Демографическая ситуация в сельском поселении, как и в Белгородском муниципальном районе и области в целом характеризуется продолжающимся процессом естественной убыли населения. Естественная убыль населения (превышение числа умерших над числом родившихся), сменившая естественный прирост еще в середине 90-х годов прошлого века, сохраняет-

ся и остается основным фактором сокращения численности населения поселения. В 2000 г. на территории поселения коэффициент естественной убыли на 1000 чел. населения составил -3,9, а в 2008г. -2,8. Наблюдается повышение естественного прироста по сравнению с 2000г. на 40%.

В последние годы темпы роста населения поддерживают тенденцию на увеличение. Основным фактором роста населения Бессоновского поселения является миграционный прирост, доля которого за все периоды была существенно выше доли естественного прироста населения.

За последнее время наблюдается рост межрегиональных миграционных потоков и снижение прироста международной миграции, в следствии снижения интенсивности миграционных потоков из стран СНГ. Самодеятельная группа населения занята в основном в сфере агропромышленного производства, на предприятиях обслуживания (Табл.2.1).

Таблица 2.1

**Структура населения поселения на 01.01.2017г.  
по численности основных групп**

№п/п	Показатели	Ед. измерения	
		чел.	% от общ. числа населения
1.	Общая численность населения, в том числе:	5133	100%
2.	Распределение трудовых ресурсов:	2594	47,5%
2.1	Население, занятое в организациях, малом бизнесе и малых формах хозяйствования на селе	1941	40,1%
2.2	Трудоспособное население, в трудоспособном возрасте, занятого только в ЛПХ.	18	0,3%
2.3	Население, занятое работой за пределами поселения	316	6,5%
3.	Незанятое население	2539	52,5%
3.1	Безработные, зарегистрированные в службах занятости	15	0,2%
3.2	Учащиеся в трудоспособном возрасте, обучающиеся с отрывом от производства	375	7,7%
3.3	Инвалиды, льготные и неработающие пенсионеры, занятые домашним хозяйством	962	20%
3.4	Дети до 18 лет	767	15,8%



Одним из основных показателей социально-экономического положения поселения является высокий уровень обеспеченности жильем - средняя площадь жилья, приходящаяся на 1-го жителя села составляет 19 м<sup>2</sup>. По уровню комплекса интегральных показателей социального развития поселения занимает лидирующие позиции в муниципальном районе (Рис.3.2.)

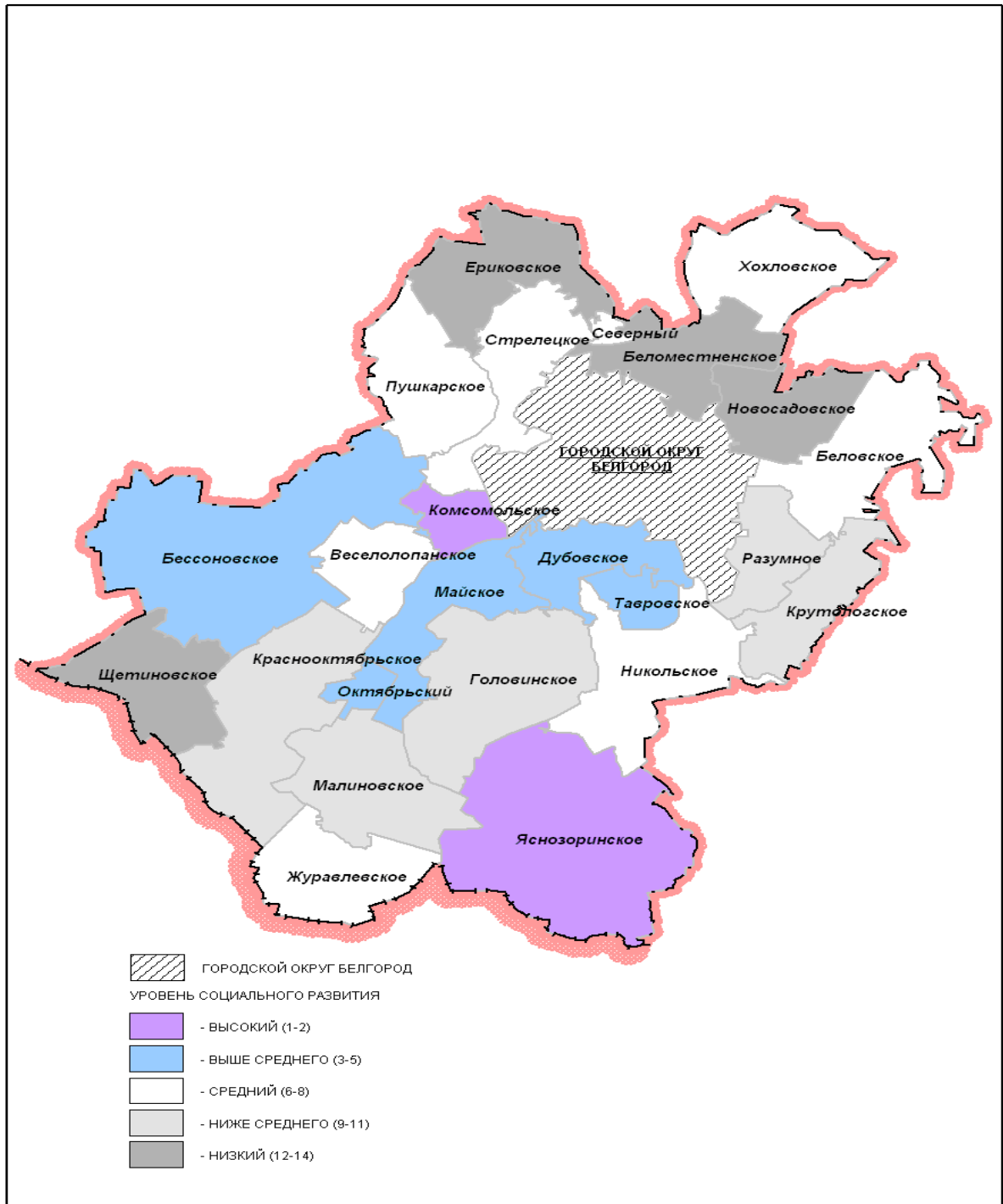


Рис.2.2. Уровень социального развития сельских поселений

## Белгородского муниципального района

Уровень социальной напряженности характеризуется показателями естественной убыли населения, нагрузки пенсионеров на население в трудоспособном возрасте, количеством совершенных преступлений, количеством населения, состоящим на учете по улучшению жилой площади.

Комплексная ранговая оценка сельского поселения по уровню социальной напряженности позволила выявить:

- Уровень обеспеченности образовательными учреждениями оценивался следующими показателями: нагрузкой учеников на 1 учителя, обеспеченностью школами для односменных занятий, наличием профессиональных начальных и средних специальных учебных заведений – уровень высокий.

- При оценке уровня развития социальной инфраструктуры учитывались обеспеченность населения больничными койками, количество врачей и среднего медицинского персонала - уровень средний.

- Уровень обеспеченности населения культурными объектами оценивался наличием книжного фонда, наличием спортивных учреждений, наличием и посещаемостью музеев, наличием зрительных мест в кинотеатрах, концертных залах. Анализ показал, что показатели обеспеченности объектами данной категории - высокие.

Расчет перспективной численности населения выполнен в соответствии прогнозируемой численностью населения в Белгородской области до 2030 г.

Ведущее место в экономике поселения занимает сельское хозяйство, основной хозяйствующий объект – колхоз им. В.Я. Горина. На сельскохозяйственном предприятии «Колхоз им. Горина» работает - 1618 чел., общая площадь сельскохозяйственных угодий составляет 16135 га.

В Бессоновском сельском поселении крупные градообразующие промышленные предприятия отсутствуют. В селе работают промышленные и сельскохозяйственные предприятия: завод по производству комбикорма, кирпичный завод, теплица, свиноводческий комплекс, молочный комплекс,

## **ГЛАВА 3. СТРУКТУРА И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА БЕССОНОВСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

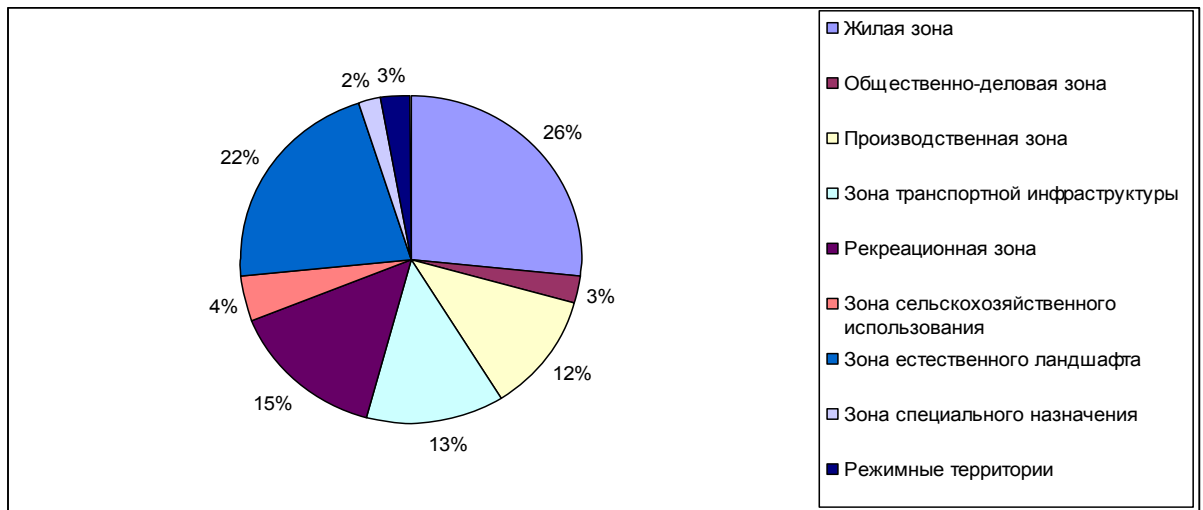
### **3.1. Специфика функционального зонирования территории поселения**

Функциональное зонирование представляет собой деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территории с определением видов градостроительного использования.

Территория используется для различных видов градостроительной деятельности. Районы с однотипным использованием территории являются территориальными (функциональными) зонами. На существующей территории города можно выделить следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные, сельскохозяйственного использования, санитарно-защитные, естественного ландшафта, специального назначения, режимных территорий .

Планировочная структура отдельных районов поселка сложилась индивидуально под влиянием двух факторов: временного (историческое развитие поселка) и природного (естественный ландшафт). Баланс территории села. Бессоновка в 2016 году представлен на рисунке 3.1.

Основные меридиональные направления и основные широтные направления имеют внешние выходы, вдоль которых исторически разместились одноэтажная застройка, ранее вошед



шая в территорию села.

*Рис. 3.1.* Баланс территории села Бессоновка

Анализ рисунка свидетельствует о преобладании в селе по площади селитебной зоны – 26 % всей территории поселка. С учетом развития ИЖС площадь селитебной зоны будет расти. Значительный процент занимают: зона естественного ландшафта, рекреационная и зона транспортной инфраструктуры.

Основу объемно-пространственной композиции села Бессоновка формирует сосредоточенное размещение общественных зданий в центре и малоэтажная усадебная застройка прилегающих территорий. Общественный центр размещается в центральной части села и сосредоточивает в себе объекты капитального строительства, основную инфраструктуру, административную функцию и предприятия обслуживания.

Оценка существующего положения и перспектив развития пространственно-планировочной структуры территорий с учетом наиболее значимых проблемных ситуаций показывает, что существующее местоположение поселения, его параметры и характеристики расселения, состояние и условия функционирования сельских производственных предприятий, уровень развития социально-бытового обслуживания, виды застройки и элементы плани-

ровочной структуры могут служить предпосылками для совершенствования сельского пространства

К основным отрицательным тенденциям развития планируемой территории относятся: не полностью упорядоченное размещение жилого и производственно-коммунального строительства в условиях разобщения отдельных территорий поселения; недостаточная развитость дорожно-транспортной сети, дефицит инженерного обеспечения.

Градостроительная структура характеризуется наличием ярко выраженного общественного центра, преобладанием малоэтажной застройки с приусадебными участками, наличием агропромышленной и коммунальной зон. Пространственная структура складывается под воздействием магистралей регионального и местного значения.

Общее количество населения Бессоновского поселения к 2030 году может составить 5300 чел. за счет продолжающегося процесса механического изменения количества жителей.

Динамика демографических характеристик последних лет свидетельствует о следующем: в последние годы темпы роста населения поддерживают тенденцию на увеличение. Основным фактором роста населения Бессоновского поселения является миграционный прирост, доля которого за все периоды была существенно выше доли естественного прироста населения.

Историко-культурный каркас представлен Братскими могилами советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками, которые находятся на площади и у общежития с. Бессоновка, в центре с. Орловка, в парке с. Солохи, у здания ДК с. Ближнее. На территории поселения расположены 8 курганных групп и курганов; Также в центре села с. Бессоновка расположен памятный знак в честь В.Я. Горина.

Наиболее важными требующими разрешения проблемами и ситуациями в поселении являются:

- недостаточный уровень развития общественного обслуживания и, в частности, – сети учреждений обслуживания, особенно в отдаленных населенных пунктах;
- несоответствие архитектурно-планировочной структуры и застройки современным социальным требованиям, особенностям функционирования и техническим возможностям;
- неразвитость мест ежедневного отдыха и отдыха выходных дней;
- растянутость во времени, недостаточное стимулирование и регулирование реконструкции планировочной структуры и застройки;
- отсутствие установленных градостроительных ограничений, предназначенных для обеспечения сохранности природного потенциала и благоприятной среды обитания.

Жилищно-коммунальный комплекс Бессоновского сельского поселения включает в себя жилищный фонд, объекты водоснабжения, коммунальную энергетику, внешнее благоустройство, включающее дорожное хозяйство, санитарную очистку, озеленение, ремонтно-эксплуатационные предприятия и службы.

Данные по современному распределению жилого фонда Бессоновского сельского поселения по типу застройки, количеству проживающего населения и средней обеспеченности общей площадью на одного жителя на 01.01.2017 г. приведены в Приложении.

Необходимое новое жилищное строительство составит: на 1-ую очередь (2015 год).- 23710 м<sup>2</sup>, на расчетный срок (2030г) - 60210 м<sup>2</sup>.

Развитие села планируется осуществлять за счет внешних резервов. Новое жилищное строительство на первую очередь будет осуществляться на 2 участках, расположенных в непосредственной близости от с. Бессоновка и с. Ближнее. Развитие селитебной зоны предложено с размещением на земельных участках нового жилищного строительства объектов культурно-бытового и торгового назначения, развития малого бизнеса. Структура размещения объектов социального размещения объектов социального и торгового-

бытового обслуживания должна определяться на последующих этапах разработки градостроительной документации – в составе проектов планировки.

На планировочную организацию с. Бессоновка значительное влияние оказали условия его расположения в системе развивающихся населенных мест. Инвестиционную привлекательность Бессоновскому поселению придает уникальное сочетание следующих факторов:

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

Поэтому, стратегию устойчивого экономического развития Бессоновского поселения необходимо строить с учетом имеющихся ресурсов и существующего потенциала. Стратегия развития Бессоновского поселения должна базироваться на наиболее эффективном использовании конкурентных преимуществ [НПБ16]:

- выгодное экономико-географическое расположение;
- близость к Белгородской агломерации;
- плодородные сельскохозяйственные земли и благоприятная конъюнктура цен на сельскохозяйственную продукцию
- высокая инвестиционная привлекательность;
- развитая транзитная сеть автомобильных дорог;
- развитая сеть инженерных сетей и сооружений;

- наличие свободных земель, благоприятных для размещения объектов жилищного строительства;
- наличие развитой базы строительных материалов;
- относительно благополучная экологическая обстановка.

В поселении сложилась моноцентричная система размещения общественно-делового центра, которая не позволяет обеспечить нормативные радиусы доступности к объектам социального назначения. В центре села Бессоновка находятся детский сад, школа, ДК, библиотека, амбулатория, аптека, храм, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, отделение сбербанка и связи, опорный пункт охраны порядка, и т.п. Главным недостатком данной системы обслуживания является ограниченная доступность учреждений обслуживания для значительной части жителей удаленных населенных пунктов.

Основные прогнозные параметры социально-экономического развития поселения следует принимать исходя из следующего:

- оптимистичных тенденций ускоренного механического прироста населения.
- опережающего развития социальной сферы – сферы обслуживания населения.

В проекте генерального плана Бессоновского поселения предусматривается преобразование системы центров, благоустройство существующих жилых кварталов, развитие рекреационных зон, увеличение площади озеленения, что позволяет улучшить микроклимат и санитарно-гигиенические условия жизни населения. Необходимо также улучшить санитарно-экологические условия проживания населения, особенно расположенных в пределах санитарно-защитных зон агропромышленных и коммунально-складских предприятий, автомагистралей.

### **3.2. Характеристика имущественно-земельного комплекса**



Одним из наиболее актуальных направлений в области развития сельских территорий и АПК является совершенствование процессов управления земельно - имущественным комплексом сельских территорий, представленным земельными участками и связанными с ними объектами недвижимого имущества и инфраструктуры.

Сегодня местные органы власти придают огромное значение возрастающей роли земельно-имущественных отношений в общем комплексе экономических реформ. Наделенные определенными полномочиями в области земельных отношений, органы местного самоуправления планируют использование земли и недвижимости, организуют проведение работ по землеустройству, оформляют права собственности на землю, участвуют в осуществлении контроля, а так же взимают плату за землю.

Земельный фонд поселения - совокупность всех земель, входящих в черту поселения. На рис. 3.2. отражено распределение земель Бессоновского поселения по категориям (в % от общей площади). Около 85% площади поселения занято землями сельскохозяйственного назначения. Земли населенных пунктов занимают 10,6% все территории.

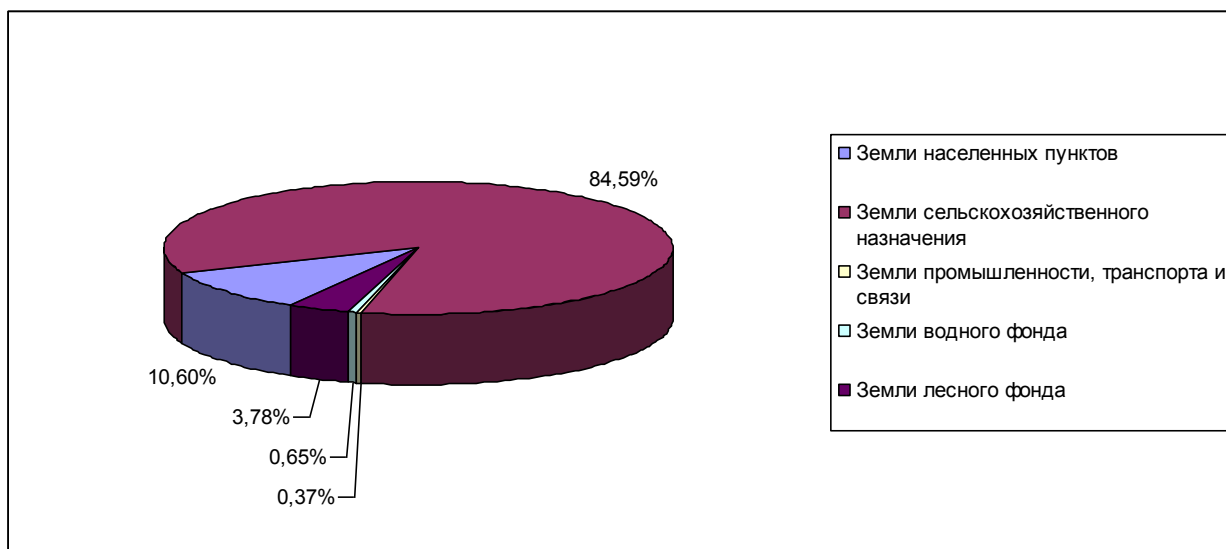


Рис. 3.2. Распределение земель Бессоновского поселения по категориям (в % от общей площади)

Следует отметить некоторое снижение удельного веса земель сельскохозяйственного назначения и рост земель населенных пунктов. Это определяется ростом ИЖС в границах поселения. Основной вектор развития С-З – Ю-В (в сторону Белгородской агломерации). Особенно быстрыми темпами растет село Ближнее, что обусловлено его близостью к транспортным магистралям и областному центру.

Бессоновское сельское поселение располагается на площади 16430 га. Поселение состоит из многоэтажной застройки 18 домов и частных домовладений -1519 единиц.

На рис.3.3. отражено распределение числа земельных участков по населенным пунктам поселения. Анализ свидетельствует о том, что наибольшее число земельных участков имеется в селах Бессоновка, Солохи и Ближнее. Это наиболее динамичные точки роста поселения. Наименьшее число жителей и земельных участков в хуторах поселения [7].

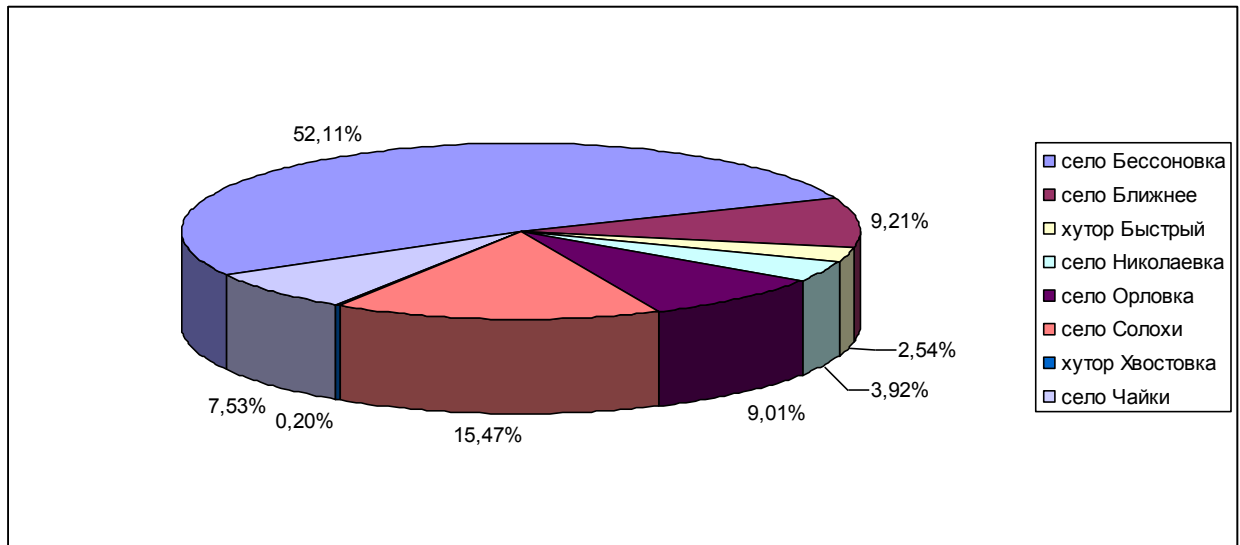


Рис.3.3. Распределение числа земельных участков в %

Баланс современного использования территории поселения представлен в Таблице 3.1. Застройка поселения преимущественно малоэтажная усадебного типа (2,5% от общей площади). Весьма высокий процент территории занимают коллективные сады (дачные строения). В связи развитием

ИЖС удельный вес этого показателя будет снижаться в связи с включением этих земель в состав земель населенных пунктов.

Таблица 3.1

**Баланс современного использования территории Бессоновского поселения на 01.01.2017 г.**

Бессоновское сельское поселение	Га	%
площадь сельского поселения	15648,84	100
<b>территория жилой застройки</b>		
многоэтажная и среднеэтажная застройка	1,5	0,009
малоэтажная застройка усадебного типа	395,84	2,5
коллективные сады (дачные строения)	260,7	1,7
<b>территория общественно делового центра</b>		
в т.ч. общеобразовательные школы,	3,74	0,02
Детские дошкольные учреждения	1,2	0,007
учреждения здравоохранения	0,29	0,002
спортивные сооружения	0,50	0,003
учреждения культуры и искусства	1,44	0,009
Культовые здания ( храм "Знаменский)	0,5247	0,003
предприятия торговли, бытового обслуживания	0,12	0,0008
предприятия общественного питания	0,21	0,002
предприятия связи	0,12	0,0007
административные, кредитно-финансовые учреждения	0,23	0,001
<b>Территории общего пользования</b>		
Зелёные насаждения общего пользования	12,3	0,07
улицы, дороги, площади	85,94735	0,6
<b>Ландшафтно-рекреационная территории</b>		
парковая зона	6,93	0,04
уличное озеленение	0,7	0,0004
Лесной фонд	37,8	0,24
неудобья (овраги, балки)	39,12	0,25
<b>территория улично-дорожной сети</b>		
Дороги	32,1	0,2
улицы, проезды, площади	53,84735	0,4
<b>производственные и коммунально-складские территории</b>		
промышленные территории	120,8	0,8
сельскохозяйственные территории	12314	78,6
в т.ч. садоводнические и огороднические объединения	260,7	1,7
Склады	0,35	0,002
Кладбища	15,66	0,1
<b>Прочие территории (земли, не вовлечённые в градостроительную деятельность)</b>		
земли резерва, из них	1617	10,3

территории сельскохозяйственного использования	1617	10,3
--	------	------

Обеспеченность жилой площадью жителя Бессоновского сельского поселения в 2016 году составила 19,1 кв. м на жителя. Общая площадь жилищного фонда поселения в этот же период составила 90,2 тыс. кв. м. Ведомственный жилищный фонд составляет 32,9 тыс. кв. м, а в частной собственности граждан - 57,3 тыс. кв. м. В настоящее время сокращается ведомственный жилищный фонд за счет интенсивной приватизации ведомственного жилья работниками колхоза им. Горина. Более 60 процентов муниципального жилья имеет высокий износ – более 75% [6].

В таблицу 3.2. приведены показатели, отражающие уровень обеспеченности жилищного фонда поселения коммунальными услугами.

Таблица 3.2

### Обеспеченность жилищного фонда, в %

Поселение	холодн. водоснабжение	горяч. водоснабжение	теплоснабжение	водоотведение	газоснабжение	электроснабжение
Бессоновское	94	47	97	44	97	100

Как показал анализ таблицы, наиболее низкий уровень благоустройства Бессоновского поселения наблюдается в сфере горячего водоснабжения и водоотведения.

Если рассматривать жилой фонд поселения по характеру стеновых материалов, то следует отметить относительно невысокий удельный вес зданий с каменным и блочным стековыми материалами (Табл. 3.3)

Таблица.3.3

### Распределение жилого фонда поселения по материалу стен

(на 01.01.2017, в %)

	Всего жилых зданий	В том числе по материалу стен				
		каменный	блочный	смешанный	деревянный	прочий
Многоквартирных жилых до-	100,0	62	22	10,2	4,6	1,2

МОВ						
ЖИЛЫХ ДОМОВ (ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ)	100,0	56,0	10,6	17,6	11,3	4,5

Исходя из потенциального плана развития поселения и с учетом роста численности поселения, необходимый объем жилого фонда, поселения к 2026 году должен достигнуть 149,8 тыс. кв.м. Объем нового жилищного строительства 23,82 тыс. кв.м. Необходимые территории под жилищное строительство – 48,6 га.

### **3.3. Экономические аспекты современного использования имущественно-земельного комплекса поселения**

Важную роль в оценке экономического использования земельных ресурсов играет характер собственности на них. Однако в последние годы доля земель, находящихся в собственности юридических лиц увеличивается [20].

Пока наибольшая часть земель населённых пунктов находится в муниципальной собственности. Однако эта доля уменьшается, за счёт перехода собственности в частные руки.

Вполне очевидно, что земельные ресурсы, наряду с инвестициями, являются основой развития поселка Бессоновка. Земельный рынок официально существует с начала 1993 года, когда стало возможным осуществлять сделки с земельными участками, но только следующего целевого назначения:

- для ведения личного подсобного хозяйства,
- для ведения личного дачного хозяйства,
- для садоводства,
- для индивидуального жилищного строительства.

Право распоряжаться подобными земельными участками не ограничено, ни сроком нахождения в собственности, ни суммой продажи, ни указаниями в пользу кого именно собственник должен производить отчуждение.

Рынок существует для вышеперечисленных категорий земель более 10 лет, на нём работают и ряд профессиональных участников.

Данные, полученные на основании государственной отчётности, свидетельствуют о явном и устойчивом преобладании арендных отношений среди прочих видов сделок с землёй (в среднем выше 90%), тогда как на продажу органами местного самоуправления было выставлено всего лишь 0,42 – 0,45 % земельного фонда.

Цены за аренду государственных земель устанавливались постепенно, по мере вовлечения земельных участков в рыночный оборот. Причём, по нашему мнению выявить круг факторов, от которых устойчиво зависят эти цены, достаточно трудно. Особенно это касается земель, предназначенных для сельскохозяйственного производства. На формирование цен продолжают оказывать большое внимание субъективные причины, не поддающиеся анализу и обобщениям. Цены на продаваемые земли устанавливаются органами государственной власти и местного самоуправления. При этом они руководствуются нормативной ценой на землю. Это понятие появилось в первые годы аграрной реформы. Тогда нормативная цена была установлена в размере 50-кратной ставки земельного налога за единицу площади земель соответствующего целевого назначения.

Для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность гражданам, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении, получении банковского кредита под залог земельного участка и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ, принимается нормативная цена земли.

При определении рыночной стоимости земель п. Бессоновка необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками [20].

Наиболее важными факторами стоимости земельных участков поселения, по нашему мнению, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешённое использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Экономические факторы определяются общим состоянием мировой, национальной или региональной экономики. Экономическими факторами спроса являются: уровень занятости, величина заработной платы и доходов, платёжеспособность, наличие источников финансирования, ставка процента, издержки, связанные с оформлением продаж. Экономические факторы предложения представлены площадью земель, предлагаемых к продаже, затратами, связанными с обеспечением финансирования и налогообложением.

В совокупности физических факторов окружающей среды и местоположения разграничивают характеристики собственно участка (размер, топография, или физические параметры) и показатели местоположения, описывающие участок с точки зрения его расположения относительно делового центра, автострады, школ, магазинов и т. п.

На наш взгляд, в качестве ресурса выступает не только территория, а именно земля, земельный участок как единая физическая целостность, органическая часть территории, занимаемой поселениями, обладающая определёнными физико-химическими свойствами, степенью и характером благоустройства, освоённостью подземного пространства, наличием и видом наземных сооружений и другими особенностями.

Учет только пространственных свойств и местоположения значительно упрощает содержание этого важнейшего ресурса поселка не отражает в полной мере ценность и потенциал земельного участка, который существенно различается не только по районам города, но и даже внутри кварталов и микрорайонов.



Каждый земельный участок поселения, имеющий конкретные границы и местоположение, обладает совокупностью природных, правовых и экономических характеристик, которые очень тесно связаны между собой. Поэтому более правомерно рассматривать не просто территорию города, а городские земли как многофакторный ресурс, представляющий синтез физической субстанции, экономической и правовой категорий [20].

Основными формами платы за землю в соответствии с действующим законодательством являются земельный налог и арендная плата [НПБ 15]. В городах основой определения размера земельного налога являются зоны градостроительной ценности территории (или экономические оценочные зоны). Согласно положениям ст. 65 Земельного кодекса и гл. 31 Налогового кодекса РФ для налогообложения должна использоваться кадастровая стоимость земельного участка. Наиболее важным с точки зрения сбора земельных платежей являются земли населенных пунктов. В виде налогов и арендной платы за использование земель населенных пунктов было собрано около 85% всех платежей за землю.

Ставки земельного налога устанавливаются в соответствии с региональными методиками, которые различаются, прежде всего, набором параметров и характеристик, учитываемых при определении ценности земельных участков 2001 г. Земельным кодексом предписывался переход к налогообложению земли от кадастровой стоимости земельных участков [НПБ 2].

В Белгородской области в 2012 году в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлениями Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года N 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и от 8 апреля 2000 года N 316 была проведена кадастровая оценка земель населённых пунктов [НПБ 12].

Позднее кадастровая оценка была выполнена обществом с ограниченной ответственностью - научно-производственное объединение «ГеоГИС» на

основании государственного контракта от 7 ноября 2011 года N 9. Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области были утверждены Постановлением правительства Белгородской области № 448 –пп. от 12.11.12.2012 года [НПБ 13].

В 2016 году были утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Белгородской области [НПБ 15].

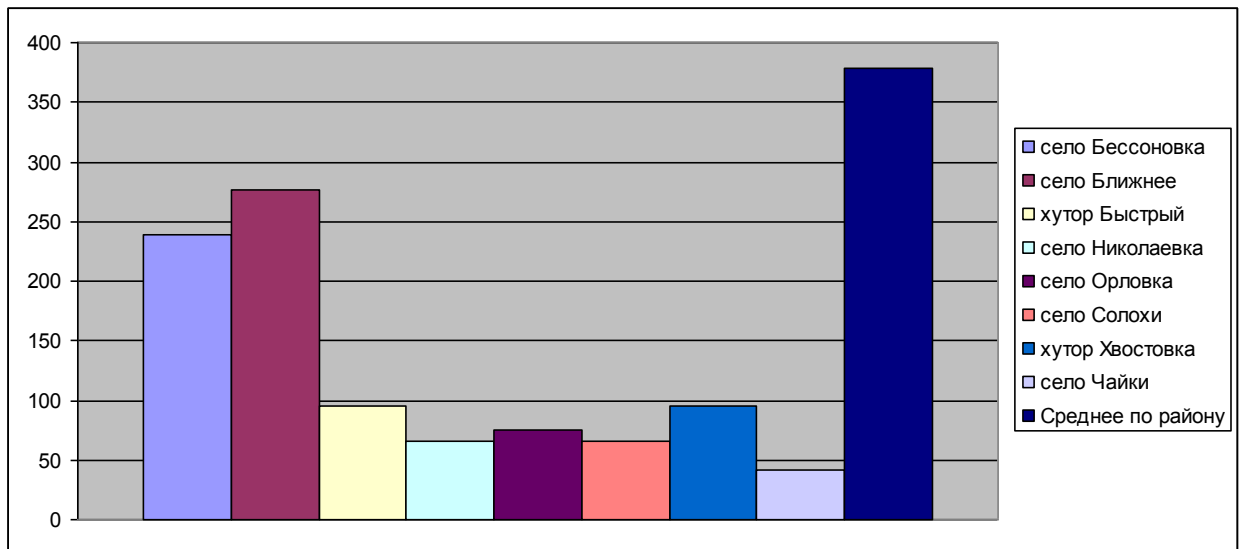
Именно земли населенных пунктов, дают 80% земельных платежей в региональный бюджет. По сравнению с 2012 годом их стоимость в целом возросла на 35 %. Департамент имущественных и земельных отношений области считает, что рост связан лишь с покрытием инфляции, накопившейся с 2007 года.

Кадастровая стоимость участков, согласно российскому законодательству, является налоговой базой по земельному налогу. В Белгородской области последний раз подобная оценка земель населённых пунктов (80% земельных платежей - с этих земель) проводилась в 2016 году. По результатам проведённой в 2012 году кадастровой оценки общая их стоимость в Бессоновском сельском поселении выросла в среднем на 35 %. Переоценка земель произошла потому, что пришёл соответствующий срок по российскому законодательству. Новая методика расчётов по-разному увеличила кадастровую стоимость в разных частях области.

Ни рис. 3.4. представлены усредненные показатели кадастровой стоимости земель Бессоновского сельского поселения (в разрезе сельских населенных пунктов). Отметим, что значения кадастровой стоимости несколько выше, чем в других сельских поселениях района, но ниже средних значений по Белгородскому району. Это связано с некоторой удаленностью Бессоновки по сравнению с поселками Дубовым или Майским от областного центра.

К примеру в селе Зеленая Поляна средняя кадастровая стоимость квадратного метра составила 548 рублей, в Дубовом - 664, а в селе Бессоновка только 239 рублей за кв.метр. В селе Ближнем она составила 277 рублей.

Показатели кадастровой стоимости земель Бессоновского сельского поселения по видам разрешенного использования отражены в Приложении 1.



*Рис.3.4.* Удельные показатели кадастровой стоимости земель Бессоновского сельского поселения. (руб./кв.м.) в 2016 году [НПБ15].

Для целей расчета земельных платежей за использование земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, за исключением территории городского округа «Город Белгород» и Белгородский район, и выкупной стоимости земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, новые результаты кадастровой стоимости указанной категории земель применяются с 1 января 2017 года.

При этом с учетом положения налогового законодательства в 2017 году будут платить земельный налог, рассчитанный от новой кадастровой стоимости, только юридические лица. Физические лица будут уплачивать земельный налог от новой кадастровой стоимости в 2018 году за пользование землей в 2017 году.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», которым установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, в соответствии с которым определение кадастровой

стоимости объектов недвижимости, в том числе земельных участков, будет осуществляться в рамках деятельности специализированных государственных бюджетных учреждений субъектов РФ по единой методике, в то время как ранее расчет кадастровой стоимости осуществлялся частными оценщиками на основании заключенных на конкурсной основе контрактов. Планируемый срок перехода Белгородской области к новой системе государственной кадастровой оценки I полугодие 2017 года.

В настоящее время в целях реализации положений указанного федерального закона № 237 на территории Белгородской области проводится комплекс мероприятий по созданию ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области», которое будет наделено полномочиями по осуществлению кадастровой оценки.

Создаваемое областное учреждение будет выполнять не только функции по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, но также осуществлять полномочия, в настоящее время реализуемые органом кадастрового учета, по пересчету и определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости произошло изменение их количественных или качественных характеристик.

Кроме того, к полномочиям бюджетного учреждения будет относиться сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения, а также предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости и рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Федеральным законодательством предусматривается, что работники бюджетного учреждения будут нести дисциплинарную и административную ответственность за результаты определения кадастровой стоимости. При этом надзор за соблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, а также за методологией определения кадастровой стоимости возложен на Росреестр.

С 1 ноября 2016 года изменилась и сама методика определения кадастровой стоимости в связи с вступлением в силу положений приказа Министерства экономического развития РФ от 7 июня 2016 года № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

Теперь при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков будут учитываться экономические, экологические и социальные факторы региона, такие как уровень жизни населения, процент миграции, социальный состав жителей, инфляция, уровень ВВП субъекта РФ, наличие источников, загрязняющих природную среду. Будет учитываться прежде всего фактическое использование объекта оценки, а не его наиболее выгодное использование, как оценивалось ранее. Новой методикой оценки также предусмотрены коэффициенты, понижающие стоимость объектов оценки, у которого отсутствуют важные жилищно-коммунальные показатели – электричество, горячее водоснабжение и отопление, газификация, канализация.

Собственникам земельных участков и объектов недвижимости предоставлена возможность на подготовительном этапе проведения государственной кадастровой оценки предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости, подавать замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости в период его общественного обсуждения, а также подавать обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Указанные меры призваны минимизировать количество ошибок при определении ка-

дастровой стоимости, а также учесть фактическое использование объектов недвижимости и земельных участков.

В целом новый порядок проведения государственной кадастровой оценки позволит обеспечить концентрацию ответственности на уровне бюджетного учреждения и прозрачность проведения процедур определения стоимости, а также преемственность, актуализацию и постоянное совершенствование моделей кадастровой оценки.

При этом собираемость земельного налога, по данным начальника департамента земельных и имущественных отношений, в Белгородской области сегодня составляет порядка 80-85 %.

Кадастровая стоимость земельных участков на сегодняшний день используется исключительно для целей налогообложения и определения размеров арендной платы, взимаемой с арендатора участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности. Кадастровая стоимость земельного участка, даже для целей налогообложения, используется только как база для исчисления налогов.

Однако, она не вариативна, т.е. если земельный участок был продан за цену, большую, чем кадастровая, то за базу для налогообложения будет приниматься только его кадастровая стоимость. В большинстве стран с развитой системой налогообложения кадастровая стоимость принимается за минимальную, ниже которой земельный участок нельзя продать или стоимость, с которой, если участок все же был продан дешевле, будет взиматься соответствующий налог).

Мы считаем, что кадастровая стоимость земельных участков может способствовать и градостроительному развитию территорий: по идее высокий налог (в абсолютном выражении) должен стимулировать процесс более эффективного освоения земельных участков. Это, в свою очередь, приводит к вытеснению неэффективной застройки (такой как малоэтажные офисы, жилые дома, заводы и фабрики) и ее замене более рентабельной недвижимостью – более крупными или дорогими офисами, домами, гостиницами и пр.

Вовлечение в гражданский оборот выявленных земельных участков обеспечит дополнительные поступления в бюджетную систему области порядка 30 млн. рублей. В отношении земельных участков, за использование которых не поступают земельные платежи, органами местного самоуправления совместно с налоговыми органами проводится работа по принудительному взысканию существующей задолженности.

Аналогичная работа проведена в отношении встроенных и пристроенных нежилых помещений. В результате реализации вышеперечисленных мероприятий общий объем дополнительных платежей по всему массиву обследованных объектов составит 16,2 млн. рублей в год.

В ходе проведения инвентаризации органами местного самоуправления совместно с территориальными отделами Управления Роснедвижимости по Белгородской области и межрайонными инспекциями ФНС России установлено существенное расхождение в количестве земельных участков внесенных в базы данных названных служб, в том числе по причине несовместимости программных продуктов.

В связи с этим в настоящее время на территории муниципальных районов и городских округов области проводится работа по идентификации земельных участков и приведению в соответствие существующих баз данных.

Кроме того, совместно с управлением информатизации аппарата губернатора области разрабатывается программный продукт для учета не только объектов недвижимости, но и земельных участков, на которых они расположены, и предусмотренных за их использование земельных платежей по полному кругу плательщиков.

Важную роль в определении размеров платежей играет земельная рента. В условиях населенного пункта земельная рента образуется в результате синтеза природных, антропогенных и природно-антропогенных факторов. В зависимости от способа распределения земельная рента может повышать благосостояние всего городского сообщества (как ассоциированного собственника городских земель) или только отдельной его части. В последние

года достаточно большие площади земель, находящихся в собственности субъекта РФ и муниципалитета были переданы в пользование на праве аренды, что обеспечило значительные поступления в бюджет муниципального образования..

И земельный налог, и арендная плата за землю имеют общую рентную сущность, однако выражают разные экономические отношения. Земельный налог выражает отношения между государством и земельным собственником или землепользователем, основывающиеся на властном подчинении собственника воле государства. Регулируя величину земельного налога, земельная рента может изыматься городом в свою пользу. Арендная плата представляет собой имущественные отношения, основывающиеся на самостоятельности и равенстве собственника и арендатора. Арендная плата представляет собой взнос, который в соответствии с достигнутым соглашением арендатор платит арендодателю за право использовать принадлежащий ему земельный участок. Общим верхним пределом и арендной платы, и земельного налога является земельная рента.

В основе изменения системы налогообложения земли и определения платежей за землю должен быть реализован, прежде всего, научный подход, а не стремление обеспечить скорейшее пополнение бюджета. Та часть дохода от использования отдельного участка земли, которая обусловлена его местоположением, природными свойствами, инженерной инфраструктурой и пр., должна возвращаться обществу в виде рентных платежей, и от нее необходимо четко отделять доход земельного участка, обусловленный деятельностью его владельца.

По нашему мнению, основным хозяином земель, обладающим управленческими полномочиями в области регулирования пространственно-территориального развития, должен оставаться населенный пункт.

Продажа земельных участков в частную собственность целесообразна в форме реализации выгодных для всего поселения инвестиционных проектов, а также точечной приватизации земель, не играющих стратегической ро-



ли в развитии города. Это будет способствовать более объективному формированию цен на землю и более обоснованному установлению величины земельных платежей.

Реформирование земельных отношений затрагивает интересы различных групп и городского сообщества в целом:

1. все городское сообщество, как ассоциированный собственник, заинтересовано в экономическом развитии территории поселения и улучшении условий жизни в нем всего населения;

2. представители бизнеса заинтересованы в получении экономической выгоды, прибыли в результате своей деятельности;

3. местные органы власти заинтересованы в укреплении бюджета, наращивании объемов инвестиций, повышении привлекательности поселения, а также в доверии, одобрении и поддержке населением Бессоновского поселения их действий.

Основным источником финансирования и реализации инвестиционных проектов градостроительного развития в современных условиях являются частные инвестиции.

В 2013-2014 годах на федеральном уровне принят ряд законов, направленных на переход к исчислению налогов на недвижимое имущество физических лиц от кадастровой стоимости. Законом Белгородской области от 2 ноября 2015 года № 9 «Об установлении единой даты начала применения на территории Белгородской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» определено, что новый порядок на Белгородчине будет применяться с 1 января 2016 года.

В ноябре 2015-го органами местного самоуправления приняты муниципальные правовые акты, устанавливающие ставки налога. Постановлением правительства области от 23 ноября 2015 года № 414-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области»

утверждена кадастровая стоимость объектов недвижимости, которая будет применяться в ближайшие пять лет.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости Бессоновского сельского поселения представлена на рисунках 3.5. и 3.6.

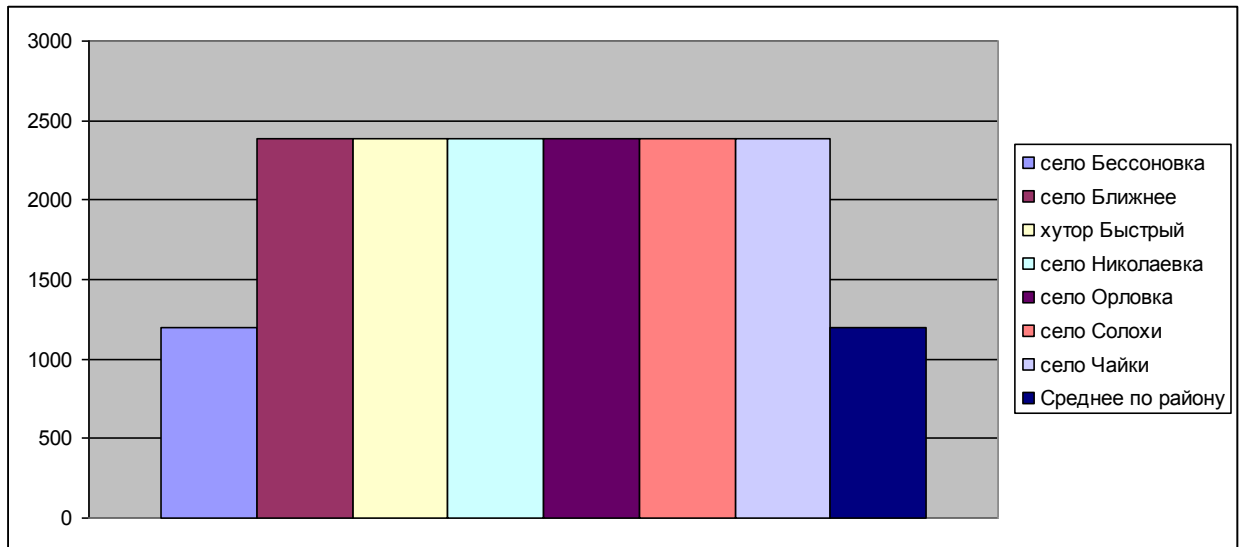


Рис. 3.4. Кадастровая стоимость 1 квадратного метра недвижимости в нежилом здании в Бессоновском поселении [НПБ 14].

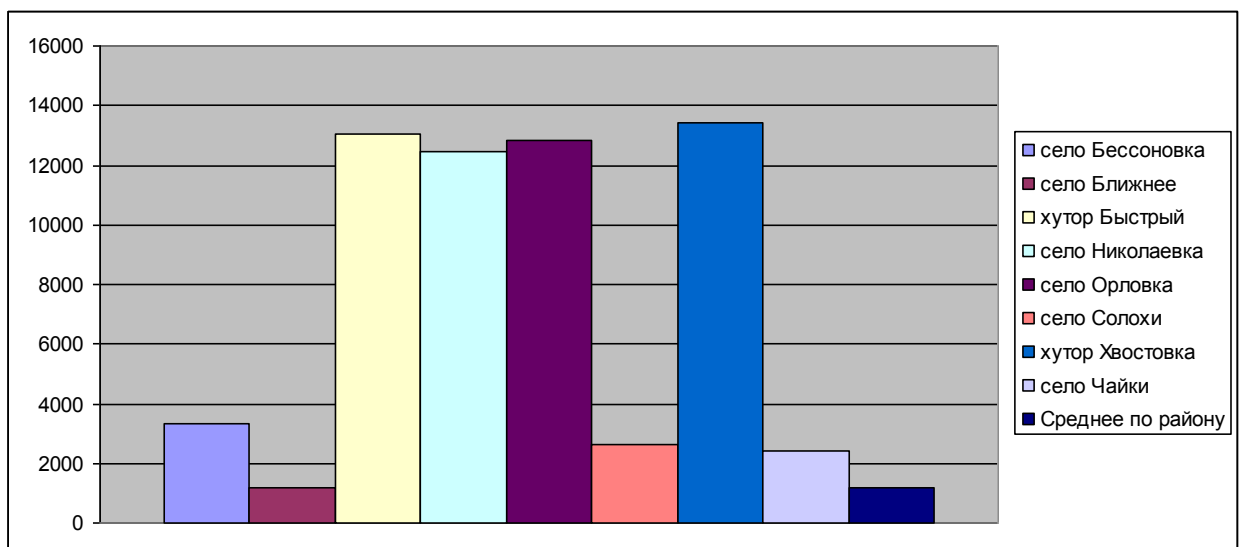


Рис. 3.5. Кадастровая стоимость 1 квадратного метра недвижимости в жилом доме в Бессоновском поселении [НПБ14].

Анализ рисунков свидетельствует о том, что кадастровая стоимость и жилой и нежилой недвижимости в Бессоновском поселении значительно выше средних показателей по муниципальному Белгородскому району. Наиболее высокая стоимость недвижимости отмечена в селах: Бессоновка, Ближнее, Николаевка.

При исчислении налога от кадастровой стоимости в Белгородском районе будет применяться ставка – 0,3%. Раньше ставки устанавливались по прогрессивной шкале в зависимости от суммарной стоимости: до 300 тысяч рублей – 0,1 процента; от 300 до 500 тысяч – 0,3 процента; свыше 500 тысяч – от 0,2 до 2 процентов. Так как инвентаризационная стоимость ежегодно индексировалась, большинство объектов попадали в группу стоимостью свыше 500 тысяч рублей и облагались налогом по максимальным ставкам.

Таким образом, даже, несмотря на существенный рост кадастровой стоимости по сравнению с инвентаризационной, сумма налога может не только не увеличиться, но и даже уменьшиться за счет применения налоговых вычетов и новых ставок, которые могут для конкретного объекта быть значительно ниже, чем ранее.

Налог на имущество физических лиц является местным налогом и одним из основных источников формирования доходов местного бюджета, что определяет его особую значимость. Ведь перед местной властью сегодня стоит множество задач по обеспечению комфортного и благополучного проживания на территориях муниципального образования граждан – плательщиков этих налогов: уборка и благоустройство территории; функционирование детских садов и домов культуры; водоснабжение населения; строительство и ремонт автомобильных дорог местного значения и множество других вопросов. Так что, уплачивая налоги население способствует дальнейшему развитию и благоустройству своих населенных пунктов.

## **ГЛАВА 4. ОПТИМИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ БЕССОНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **4.1. Выявление недостатков используемых механизмов управления**

В настоящее время сельские территории выполняют многообразные народнохозяйственные функции:

- производственную - удовлетворение потребностей общества в продовольствии и сырье для промышленности;
- демографическую - увеличение демографического потенциала региона, так как экологические условия села значительно лучше экологических условий городов, то и рождение здоровых детей здесь гораздо выше;
- трудоресурсную - обеспечение городов мигрировавшей из села рабочей силой (прежде всего для занятия рабочих мест, не востребованных горожанами) использование в городских организациях трудоспособного сельского населения, проживающего в пригородах, а также привлечение трудоспособного сельского населения для работы в организациях (филиалах), размещаемых в сельской местности городскими хозяйствующими субъектам
- жилищную - размещение на сельских территориях жилых домов-граждан, имеющих доходное занятие в городе, а также предоставление им в пользование объектов сельской инженерной и социальной инфраструктуры;
- пространственно - коммуникационную - размещение и обслуживание дорог, линий электропередач, водопроводов и других инженерных коммуникаций, а также создание условий для обеспечения жителей сельских территорий услугами связи;
- социальный контроль над сельской территорией - содействие органам государственной власти и местного самоуправления в обеспечении общественного порядка и безопасности на малолюдных территориях , а также охрана пограничных зон;

- экологическую - поддержание устойчивого равновесия в агро-биоценозах и на всей территории страны, содержание заповедников, заказников и т.д.;
- рекреационную - создание условий для восстановления здоровья и отдыха городского и сельского населения;
- политическую - обеспечение стабильности в обществе;
- культурную и этническую – сохранение самобытных национальных языков и культуры, народных традиций, обычаев, фольклора, накопление исторического опыта ведения хозяйства и освоение природных ресурсов, охрана памятников природы, культуры, истории.

Основой реализации народнохозяйственных функций является земельно-имущественный комплекс сельских территорий, так как именно он определяет взаимосвязь и взаимозависимость сельскохозяйственного производства, экологических процессов, среды жизнедеятельности человека и интегрируя, таким образом, экономику, экологию и социальные процессы [НПБ 9].

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

- экстенсивное использование земель поселений, несоблюдение застройкой «красных» линий и достаточно жесткое их функциональное, градостроительное, планировочное деление внутри поселка;
- наличие значительных промышленных зон и объектов в центральных районах поселений;
- формирование однообразных жилых, так называемых «спальных» районов, с ограниченным набором мест приложения труда;
- обострение экологических проблем поселений, в том числе связанных с размещением предприятий АПК и коммунальных зон;

- интенсивные процессы ветшания, вплоть до разрушения, зданий в исторических центрах поселений в связи с малыми объемами реконструктивных работ и др.

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

- 1) отдельные системы прав и налогообложения для земельных участков и иных объектов недвижимости;
- 2) неопределенность документов на владение, форм владения и границ участков;
- 3) неадекватность установленных оценок земельных участков и зданий;
- 4) низкоэффективные нормы налогообложения объектов недвижимости.
- 5) Завышенная кадастровая стоимость земли и объектов недвижимости по сравнению с их рыночными значениями.

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

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

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

- 1) проведение оценки всех объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании по реальной (рыночной) стоимости и определение налоговой базы (с учетом дифференциации по видам недвижимости);
- 2) обеспечение эффективного обмена данными об объектах из реестра, который поддерживается муниципальными органами власти, налоговыми органами

и территориальными органами Роснедвижимости в целях актуализации информации об имуществе налогоплательщиков – правообладателей;

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

#### **4.2. Совершенствование системы управления имущественно-земельным комплексом Бессоновского сельского поселения**

Земельные ресурсы и объекты недвижимости Бессоновского сельского поселения представляют собой весьма важный фактор в формировании среды его жизнедеятельности. Будучи достаточно ограниченными, по площади, они обладают повышенной экономической ценностью по сравнению с землями иных категорий, являются наиболее привлекательными с инвестиционной точки зрения.

Земли поселения могут также служить источником значительной части бюджетных доходов, обеспечивать приток финансовых инвестиций в экономику города.

Перспективы социально-экономического развития Бессоновского поселения связаны с экономическим развитием данной территории и зависят от ряда факторов:

- наличие плодородных сельскохозяйственных земель, высокоэффективного хозяйствующего объекта - колхоза им. В.Я. Горина и благоприятная конъюнктура цен на сельскохозяйственную продукцию
- ведение пригородного сельского хозяйства;
- организация мест отдыха для жителей поселения включая создание организованных мест отдыха и выделение участков для садоводческих и дачных поселений;
- выделение резервных территорий для развития застройки поселения, что становится особенно актуальным в рамках реализации националь-

ного проекта «Доступное жилье». Государственная политика в области жилищного строительства ориентирована на осуществление комплексного жилищного строительства на свободных территориях;

- обеспечение высокого уровня жизни, организация соответствующего современным требованиям социального и культурно-бытового обслуживания
- близость к Белгороду предопределяет высокую миграционную привлекательность района, при этом могут возрасти пассажиропотоки, проходящие через территорию поселения, обусловленные реализацией культурно-бытовых и трудовых связей. В связи с этим потребуются развитие и модернизация транспортной инфраструктуры поселения
- развитие инженерной инфраструктуры, в первую очередь водоснабжения и водоотведения

Формирование эффективного рыночного механизма регулирования земельно-имущественных отношений на этапе современных социально-экономических преобразований становится доминантой, двигателем реформирования всей системы общественных отношений.

В результате реформирования земельно-имущественных отношений и совершенствования системы управления земельными ресурсами должны вырасти доходы бюджетов всех уровней, сохранены природные свойства и качество земель в процессе их использования, созданы условия для развития реального сектора экономики, сформирован полноценный рынок земли и иной недвижимости, обеспечены конституционные права и гарантии граждан и юридических лиц на землю.

Эффективное управление имущественно-земельным комплексом Бессоновского сельского поселения является весьма сложным процессом в плане достижения грамотного размещения производственных мощностей, развития инженерной и транспортной инфраструктуры, создания комфортных условий проживания населения (строительство жилья, расширение рекреационных зон,



экологическая безопасность), экономического развития, резервирования дополнительных земель под различные муниципальные нужды в перспективе.

Процесс формирования п. Бессоновка в условиях нестабильной экономической среды предусматривает и определение главного вектора развития – стратегии развития на годы вперед, которая очерчивает контур основных направлений развития в экономике, социальной среде, экологии, и других важных направлениях. В стратегическом плане в развитии Бессоновки особое внимание должно быть уделено управлению и сохранению главного экономического ресурса развития – земли.

Земельный фонд который может быть использован под различные экономические и социальные цели, регулярно видоизменяется – например, используемые в перспективе земельные участки могут переходить из одной категории в другую, что может стать причиной перераспределения экономических ресурсов, изменения нагрузки на инженерную инфраструктуру, изменения в демографической сфере, экологии, собираемости доходов в бюджет агломерации и так далее.

Этот комплекс мероприятий должен строиться на прогнозе развития земельных отношений и включать в себя следующие нижеприведенные направления.

С учетом тренда увеличения площади земельного фонда необходимо будет решить ряд проблем с помощью разработки комплекса мероприятий, который позволит сделать управление новыми землями более гибким.

Территория поселения в достаточной мере обеспечена транспортными сетями:

- внешние связи – железная дорога и автомобильные дороги федерального и территориального уровня,

- внутренние автомагистрали – дороги и улицы общегородского, районного значения, жилые улицы и проезды.

Автодорожная сеть отличается большой плотностью, высоким процентом дорог с твердым покрытием. Однако значительная часть сети основных

территориальных дорог нуждается в реконструкции, поскольку состояние покрытия не отвечает современным увеличивающимся нагрузкам, где большой процент составляют большегрузные автомобили. Несмотря на развитость автомобильных дорог, значительная часть территории имеет ограниченную транспортную доступность, что создает ряд затруднений при использовании территории в интересах градостроительного развития.

Комплекс мероприятий по оптимизации системы управления имуществом - земельным комплексом Бессоновского сельского поселения может дать значительные экономические, правовые, социальные и экологические эффекты (Рис.4.1.).

#### *1. Инвентаризация и кадастровый учет присоединенных земель*

Цель – проведение описи, постановка на государственный кадастровый учет и обеспечение регистрации прав собственности на земельные участки новых присоединенных земель для налогообложения, сбора арендной платы и поступлений денежных средств от продажи земельных участков в муниципальный бюджет поселка. Это направление можно считать самым приоритетным, так как речь идет о широкомасштабной работе по упорядочению земельных участков, по формированию новых земельных участков.



*Рис.4.1.* Эффективность управления имуществом-земельным комплексом поселения

Особое внимание следует уделять работе с земельными участками в составе земель сельскохозяйственного назначения, так как их перевод из одной категории в другую, или образование новых земельных участков из старых и иные действия, предусмотренные земельным законодательством России – процедуры весьма сложные и трудоемкие.

## *2. Оценка затрат муниципального бюджета*

Цель – оптимизация расходования средств муниципального бюджета муниципального образования Бессоновского поселения на осуществление работ по градостроительству, землеустройству, землепользованию, подготовке и реализации программ экологической защиты земель и обустройства, реализации программ развития сельскохозяйственного производства на присоединенных землях, управление рисками и прочие мероприятия, осуществляемые в рамках муниципального управления земельными отношениями. Данные мероприятия очень важны, так как в первую очередь предстоит

спланировать финансовую нагрузку на муниципальный бюджет Бессоновского поселения

Осуществление данного мероприятия должно быть отражено в специальном плане с перечнем конкретных мероприятий, затрат (в рублях под каждый отдельный проект), ответственных за освоение денежных средств. Представляется логичным в данный план внести прогноз окупаемости затрат по каждому отдельному направлению:

### *3. Оценка экономического потенциала использования присоединенных земель*

Цель – увеличение экономического потенциала поселка посредством оценки перспективности использования земель под различные муниципальные нужды.

Речь идет о целесообразности использования существующих и вновь присоединенных земель под:

- Размещение объектов капитального строительства, не предназначенных для проживания людей, в том числе: под производственные комплексы, объекты инженерной инфраструктуры, под объекты связи и прочие объекты специального назначения;
- Строительство новых жилых массивов. Определить целесообразность застройки территории – не по принципу «точечной застройки», а по принципу эффективного освоения территорий (например, снос ветхих домов и строительство на их месте комфортных для проживания домов или объектов социального значения), учет потребности горожан в выделении земель под малоэтажное частное жилое строительство;
- Развитие рекреационного потенциала. Необходимо будет провести мероприятия по изучению развитости инфраструктуры в местах отдыха населения поселения – в парках, скверах, на водоемах и лесопарках, с тем, чтобы изыскать (в случае необходимости) возможность выделения дополнительных земель для отдыха или строительства нового зоологического парка, прочих объектов досуга горожан.

- Резервирование земель. Резервные земли необходимы для развития поселения. Только при оценке потенциала резервирования земель необходимо будет иметь в виду, что: во-первых, резервирование земель не должно носить затяжной характер, так простой земель без получения с них прибыли – совершенно неэффективное управление земельными ресурсами, а, во-вторых, нужно понимать, что перевод земель под резерв – это процедура, требующая различного рода согласования с другими землепользователями и собственниками, так как затрагиваются их имущественные интересы, и чем скорее все будет согласовано и официальные процедуры будут соблюдены – тем больше шансов воспользоваться свободной землей для реализации различных экономических или социальных проектов.

#### *4. Риск-менеджмент*

Цель – эффективное управление рисками в сфере земельных отношений муниципального образования.

К экономическим рискам в сфере земельных отношений можно отнести следующие – недооценка собственности при продаже или сдаче в аренду (здесь речь идет о муниципальных земельных участках или тех, которые не разграничены по собственности, но которыми в силу земельного законодательства может распоряжаться муниципалитет), снижение спроса на некоторые земли, которые были ранее в цене, сокращение числа арендаторов (здесь необходимо отметить следующую особенность – предпочтение всегда отдается аренде земельных участков на долгосрочную перспективу).

При расчете арендной платы можно использовать различные экономические факторы, которые могут увеличить размер аренды, в то время как размер земельного налога – регламентируется Налоговым кодексом и при его уплате существует множество льгот) и другие негативные факторы.

Социальные риски (экологические и демографические). Их оценка важна также, так как есть вероятность, что местное население не поддержит программы развития территорий, запущенные органами местного самоуправления, есть риск увеличения числа судебных разбирательств, потому

что не всегда при реализации крупных программ развития территории их застройки могут соблюдаться имущественные интересы третьих лиц.

Эффективное управление рисками в сфере земельных отношений на местном уровне должно, прежде всего, опираться на специальную программу, разработанную Администрацией п. Бессоновка. Она должна включать в себя как минимум следующие основные направления – алгоритм работы по управлению рисками внутри муниципальной администрации, методологию сбора и классификацию возможных рисков, определение мер по их устранению, оценку затрат муниципального бюджета, оценку сроков для устранения рисков и их последствий. Эффективность в данном случае будет определяться тем, насколько быстро будет устранен риск или его последствия при наименьших временных, человеческих и материальных затратах.

#### *5. Единое информационное пространство*

Цель – создание единой информационной базы по земельному фонду населенных пунктов поселения с обеспечением интерактивного доступа на сетевом ресурсе администрации с. Бессоновка для всех участников земельных отношений. Данное нововведение позволит в оперативном порядке решать множество вопросов. Например, позволит пользователям при вводе кадастрового номера земельного участка или данных по его расположению получить информацию о том, кто является собственником и к кому можно обращаться с заявлением. Эти процедуры смогут сократить время заявителей в разы при оформлении документов на земельные участки. Кроме того, наличие такой информационной базы позволило бы в режиме он лайн участвовать в интерактивных конкурсах по продаже земельных участков (продажи права на заключение договоров аренды); позволило бы хранить статистическую информацию по новым земельным участкам.

Повышение эффективности управления земельными ресурсами неразрывно связано с активизацией рынка недвижимости и расширением спектра форм регулирования земельных отношений. Одним из механизмов, традици-

онно применяемых в мировой практике управления недвижимостью, является ипотека.

В результате реформирования земельно-имущественных отношений и совершенствования системы управления земельными ресурсами должны вырасти доходы бюджетов всех уровней, сохранены природные свойства и качество земель в процессе их использования, созданы условия для развития реального сектора экономики, сформирован полноценный рынок земли и иной недвижимости, обеспечены конституционные права и гарантии граждан и юридических лиц на землю.

Контроль за исполнением и соблюдением земельного законодательства в широком смысле включает деятельность, направленную на оценку соответствия поведения субъектов требованиям права. В этом смысле земельный контроль входит в содержание обязанности собственников, владельцев, пользователей обеспечить соответствие собственного поведения требованиям земельного законодательства и индивидуальных разрешительных документов.

Развитие и совершенствование информационного обеспечения процесса принятия управленческого решения сопровождается оптимизацией процесса управления. Это позволяет рассматривать процесс принятия управленческого решения как систему научно-обоснованных методов и подходов к использованию потенциалов организационных социальных систем, как методологически обоснованную совокупность процедур управленческого воздействия.

Эффективность и оптимизация - смысл информационного обеспечения управленческого решения, поэтому определение ее критериев, видов, возможных вариантов осуществления является основным условием диагностики и прогнозирования в процессе принятия управленческого решения.

Учитывая сложность и многоплановость характера проблемы выработки и принятия управленческих решений, наиболее эффективные путь изучения процесса принятия решения и его информационного обеспечения, лежит через системный анализ данной проблемы, поскольку характер процессов

управления обусловлен множеством различного рода условий и факторов. Теоретическая конструкция системы является методикой, позволяющей вывить новые технологии принятия решений, а также придти к новым результатам анализа информационного аспекта процесса принятия управленческого решения и путей повышения его эффективности.

Проблема профессионализма органов управления разного уровня - одна из наиболее острых сегодня. Перестройка системы управления в России, в частности возрождение местного самоуправления, обусловлено необходимостью в кадрах, имеющих глубокую подготовку по вопросам рыночной экономики, управления, права.

Основные мероприятия по решению задач территориального планирования Бессоновского сельского поселения:

- Формирование комплексной жилой среды, отвечающей социальным требованиям доступности объектов и центров повседневного обслуживания, общественного транспорта, объектов отдыха, озеленения.

- Качественно-количественное развитие жилых зон за счет освоения под новое жилищно-гражданское строительство свободных от застройки территорий и уплотнения существующей застройки. Совершенствование застройки жилых зон предусматривает увеличение многообразия жилой среды и застройки, отвечающей запросам различных групп потребителей. Развитие многоэтажной застройки.

- Развитие и упорядочение транспортной системы. Транспортная инфраструктура должна обеспечить комфортную доступность территорий, безопасность и надежность транспортных связей в условиях прогнозируемого роста подвижности населения. Предусматривается улучшение транспортных связей между населенными пунктами Бессоновского поселения, создание развитой сети общественного транспорта, модернизация покрытий улиц и дорог, их благоустройство и озеленение.

- Сохранение и развитие природного комплекса. Формирование природно-экологического каркаса – единой системы, объединяющей озелене-



ние территории сел: парки, скверы, сады, природные охраняемые ландшафты, кварталы усадебной застройки. Следует предусмотреть увеличение площади зеленых насаждений, создание рекреационных зон для длительного и кратковременного отдыха, использование природного ландшафта для размещения зеленых насаждений общего пользования, озеленение санитарно-защитных зон.

- Разработка мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры. Инженерная инфраструктура поселения состоит из электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, электрической связи и санитарной очистки территории. Мы считаем необходимым качественное развитие зон инженерной инфраструктуры, обеспечивающее 100% охват населения всеми видами инженерных сетей, в т.ч. централизованными сетями канализации, строительство новых и модернизация существующих головных инженерных сооружений. Необходимы инженерные мероприятия по организации отвода сточных вод в очистные сооружения.

Основные принципы формирования пространственной среды поселения следующие:

- развитие разнообразных типов застройки, что создаст многовариантность в выборе мест проживания населения в связи с предполагающейся дальнейшей дифференциацией общества и разнообразием интересов и возможностей разных социальных групп населения;
- выявление индивидуальных особенностей жилых массивов;
- своеобразие ландшафтной структуры территории;
- выявление зон общественных центров и наиболее ответственных градостроительных узлов;
- формирование выразительных объемно-пространственных композиций и цветового решения фасадов;
- реконструкция и модернизация существующих жилых образований и общественных зон.

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

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

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

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Одним из наиболее актуальных направлений в области развития сельских территорий и АПК является совершенствование процессов управления земельно - имущественным комплексом сельских территорий, представленным земельными участками и связанными с ними объектами недвижимого имущества и инфраструктуры.

Сегодня местные органы власти придают огромное значение возрастающей роли земельно-имущественных отношений в общем комплексе экономических реформ. Наделенные определенными полномочиями в области земельных отношений, органы местного самоуправления планируют использование земли и недвижимости, организуют проведение работ по землеустройству, оформляют права собственности на землю, участвуют в осуществлении контроля, а также взимают плату за землю.

Бессоновское сельское поселение располагается на площади 16430 га. Поселение состоит из многоэтажной застройки 18 домов и частных домовладений -1519 единиц.

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

На планировочную организацию с. Бессоновка значительное влияние оказали условия его расположения в системе развивающихся населенных мест. Инвестиционную привлекательность Бессоновскому поселению придает уникальное сочетание следующих факторов:

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

Застройка поселения преимущественно малоэтажная усадебного типа (2,5% от общей площади). Весьма высокий процент территории занимают коллективные сады (дачные строения). В связи развитием ИЖС удельный

вес этого показателя будет снижаться в связи с включением этих земель в состав земель населенных пунктов.

Обеспеченность жилой площадью жителя Бессоновского сельского поселения в 2016 году составила 19,1 кв. м на жителя. Общая площадь жилищного фонда поселения в этот же период составила 90,2 тыс. кв. м. Ведомственный жилищный фонд составляет 32,9 тыс. кв. м, а в частной собственности граждан - 57,3 тыс. кв. м. В настоящее время сокращается ведомственный жилищный фонд за счет интенсивной приватизации ведомственного жилья работниками колхоза им. Горина. Более 60 процентов муниципального жилья имеет высокий износ – более 75%.

Кадастровая стоимость земельных участков поселения на сегодняшний день используется исключительно для целей налогообложения и определения размеров арендной платы. В Белгородском районе в 2016 году была проведена новая кадастровая оценка земель населённых пунктов. В результате стоимость земель в Бессоновском сельском поселении возросла более, чем на 35%, а по землям отдельных функциональных зон в 2 и более раза. Средний показатель кадастровой стоимости земли поселения составил 119 руб. за кв.м. (среднее по Белгородском району – 378 руб.). Рост стоимости приведет к значительному увеличению налоговых поступлений в бюджет поселения 2017 и последующих годах, но явится дополнительной фискальной нагрузкой для жителей поселения.

Анализ свидетельствует о том, что кадастровая стоимость и жилой и нежилой недвижимости в Бессоновском поселении значительно выше средних показателей по муниципальному Белгородскому району. К примеру, 1 кв.м. жилой недвижимости был оценен в 7884 рубля (среднее по Белгородскому району – 1194 руб.).

Наиболее высокая стоимость недвижимости отмечена в селах: Бессоновка, Ближнее, Николаевка. При исчислении налога от кадастровой стоимости в Белгородском районе будет применяться ставка – 0,3.

Основные меридиональные направления и основные широтные направления имеют внешние выходы, вдоль которых исторически разместилась одноэтажная застройка, ранее вошедшая в территорию поселка. Вектор развития поселения – север и северо-восток. Максимальная же площадь селитебной зоны – самая значительная кадастровая стоимость была отмечена нами в селе Ближнем.

К основным отрицательным тенденциям развития территории относятся: не полностью упорядоченное размещение жилого и производственно-коммунального строительства в условиях разобщения отдельных территорий поселения; недостаточная развитость дорожно-транспортной сети, дефицит инженерного обеспечения. Градостроительная структура характеризуется преобладанием малоэтажной застройки с приусадебными участками, наличием агропромышленной и коммунальной зон.

Для Бессоновского поселения предусматривается преобразование системы центров, благоустройство существующих жилых кварталов, развитие рекреационных зон, увеличение площади озеленения, что позволяет улучшить микроклимат и санитарно-гигиенические условия жизни населения. Необходимо также улучшить санитарно-экологические условия проживания населения, особенно расположенных в пределах санитарно-защитных зон агропромышленных и коммунально-складских предприятий, автомагистралей.

Развитие поселения планируется осуществлять за счет внешних резервов. Новое жилищное строительство на первую очередь будет осуществляться на 2 участках, расположенных в непосредственной близости от с. Бессоновка и с. Ближнее.

Развитие общественно-деловых зон предусматривает: формирование пространственно развитой полицентричной системы центров; развитие общественных функций на территориях, образующих фронт застройки главных улиц и площадей; формирование общественно-деловых центров в транспортных узлах. Существующий центр обеспечивает все необходимые функции,

однако, в дальнейшем есть необходимость в его расширении и размещении новых общественных подцентров.

Необходимый объем жилищного фонда на перспективу до 2030 года составит 151,5 тыс. кв.м., необходимое новое жилищное строительство составит 60,2 тыс. кв. м.

В районах нового комплексного жилищного строительства необходимо создание общественных центров и зон первичного обслуживания. Подобные центры необходимо создавать и на свободных территориях существующей жилой застройки, в т.ч. и в отдаленных от центральной усадьбы населенных пунктах.

По нашему мнению, эффективное управление земельно-имущественным комплексом Бессоновского сельского поселения должно способствовать развитию его территории, эффективному использованию ресурсов поселения, защите прав и соблюдению интересов субъектов земельно-имущественных отношений, решению экономических, социальных и экологических проблем сельского поселения.

### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Варламов, А. А. Научные основы земельного кадастра/ А. А. Варламов, П. Ф. Лойко, Г.В. Ломакин, Н. Е. Петров, С. А. Гальченко. Под ред. А. А. Варламова. Учебное пособие ГУЗ - М., 1995. - 144 с.
2. Варламов, А. А. Земельный кадастр субъекта Федерации/ А. А. Варламов, О. Т. Хисматулов, Б. Г. Левин. Пермь: «Денор», 1997. - 272 с.
3. Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений в России (учебное пособие) // А. А. Варламов, Н. В. Комов. - М.:ГУЗ, 1997. - 111 с.
4. Власова, Н. Ю. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города/ Н. Ю. Власова // Известия Уральского гос. эконом. ун-та. - 2009. - № 1. - С. 67-73.

5. Греф, Г.О. О мерах по реализации земельной реформы и развитию рынка недвижимости / Г.О. Греф // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.- 2005.- №2 (23). Режим доступа: [www.dpr.ru](http://www.dpr.ru)
6. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2013 год / Белгород. Управление Росреестра по Белгородской области. Режим доступа: [www.dpr.ru](http://www.dpr.ru)
7. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2014 год / Белгород. Управление Росреестра по Белгородской области. Режим доступа: [www.dpr.ru](http://www.dpr.ru)
8. Игнатов, В. Г. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт/ В. Г. Игнатов, В. И. Бутов. Учебное пособие. Изд. 2-е, перераб. и доп. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов на Дону: Издательский центр «МарТ», 2005. – 352 с.
9. Засядь-Волк, В. В. Концепция эффективного привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс крупного города/ В. В. Засядь-Волк, // Управленческое консультирование. – 2005. - № 2. - С. 137-143.
10. Кириллов, С. Н. К формированию комплексной модели эколого-экономического механизма городского землепользования/ С.Н. Кириллов// Проблемы современной экономики. 2010. №1 (13). С. 21-28.
11. Комов, Н. В. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне./ Н. В. Комов, Д. Б. Аратский. Нижний Новгород: Издательство Волго-вятской академии государственной службы, 2000. – 246 с.
12. Крюков, В.А. Проблемы государственного управления в имущественно-земельном комплексе / В.А.Крюков // Экономист. – 1998. - № 8. - С. 62-68.
13. Кухтин, П. В. Маркетинг и экономическая оценка земельно-имущественного комплекса городов (населенных пунктов) : учеб.-метод. пособие / П. В. Кухтин, А. А. Левов ; Рос. науч. центр гос. и муницип. упр. - М., 2003. - 259 с.

14. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. 2-е изд. / П.В. Кухтин – СПб.: Питер, 2006. – 448 с.
15. Парамонов, А.В. К вопросу повышения эффективности использования земель поселений / А.В. Парамонов // Земельный вестник России. - 2004. - № 4. - С. 17-20.
16. Панасенкова, Т.В. Концепция эволюции региональной системы земельно-имущественных отношений современной России. / Т. В. Панасенкова. - Ростов н/Д: Издательство Южного федерального университета. – 2009. – 300 с.
17. Панасенкова, Т. В. Роль государственных институтов в управлении сферой земельно-имущественных отношений / Т. В. Панасенкова // Вестн. Ростовского гос. эконом. ун-та (РИНХ). - 2009. - № 1. - С. 28-33.
18. Прока, Н.И. Социально-экономическая эффективность реализации потенциала сельских территорий / Н.И. Прока // Вестник Орел ГАУ. – 2011. - № 5.
19. Пчелинцев, О.С. Региональная инфраструктура как условие экономического роста / О.С. Пчелинцев, М.М. Минченко // Проблемы прогнозирования.- 2004.- № 6 (87). - С. 3 -14.
20. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.11.2010г. №2136-р «Об утверждении Концепции устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2020 г.» [Электронный ресурс]. Доступ из справ. - правовой системы КонсультантПлюс»
21. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 1: Методические указания / С. А. Шемаев, Т. Н. Флиглинских. Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.
22. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 2: Методические указания / С. А. Шамаев, Т. Н. Флиглинских. Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.

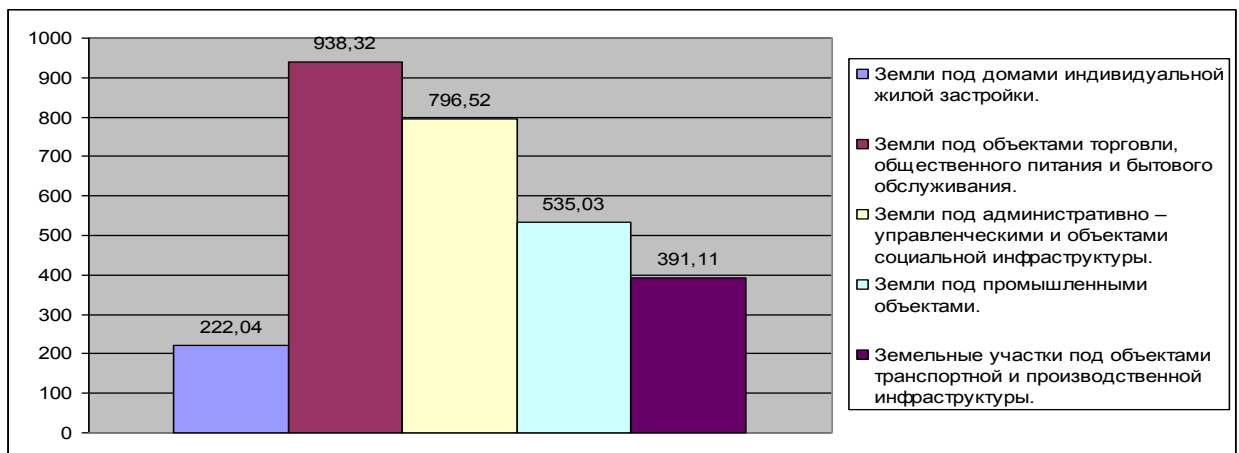


23. Сай, С.И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города /С.И. Сай. М.: Фонд развития отечественного книгоиздания им. И. Д. Сытина, РАГС, 2001. – 192 с.
24. Сай, С.И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования / С.И. Сай // Общество и экономика.- 2001.- № 7-8. - С. 170-182
25. Сайт Белгородстата [Электронный ресурс].-URL <http://www.oblstat.belnet.ru>
26. Теория и методы управления земельными ресурсами: Сборник научных трудов / Под ред. А. А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2001. – 180 с.
27. Трещевский, Ю. И. Экономическая и социальная эффективность создания имущественно-земельных комплексов в крупном городе / Ю. И. Трещевский // Регион. экономика : теория и практика. - 2008. - № 3. - С. 55-61.
28. Управление имущественным комплексом города Екатеринбурга. сб. действующих нормативно-правовых актов органов местного самоупр. г. Екатеринбурга - Екатеринбург : Б. и. , 2001 - 352 с.
29. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Официальный сайт [электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://www.kadastr.ru>.
30. Хаметов, Т.И. Основы формирования объектов земельно-имущественного комплекса и их эффективного использования. Монография. / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2008. - 159 с.
31. Харитоновна Н. Ю. Развитие земельно-имущественных отношений в городе // Проблемы регион. экономики. – 2007. - № 1/2. - С. 163-168.

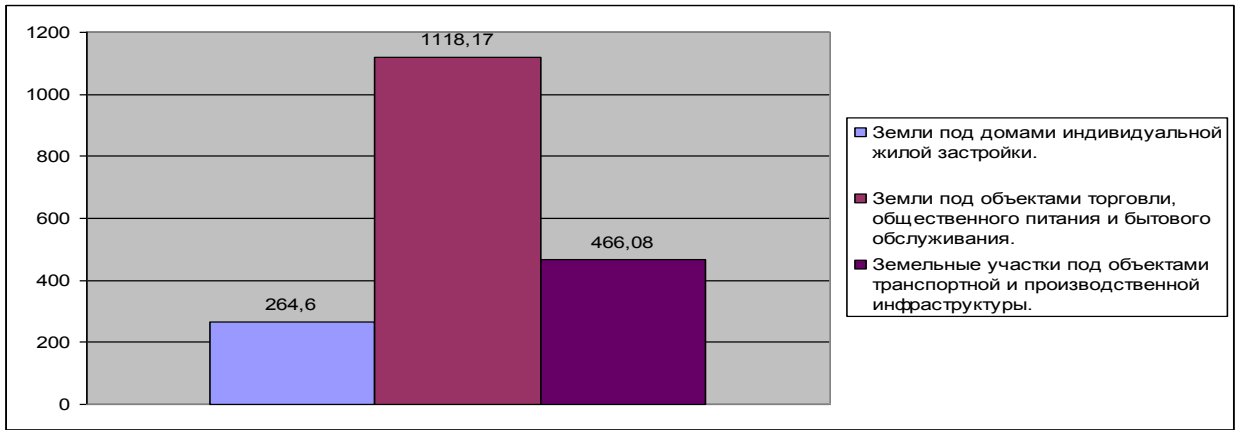
## Приложение 1

**Средние значения кадастровой стоимости земель населенных пунктов  
Бессоновского сельского поселения руб./кв.м. [НПБ 15]**

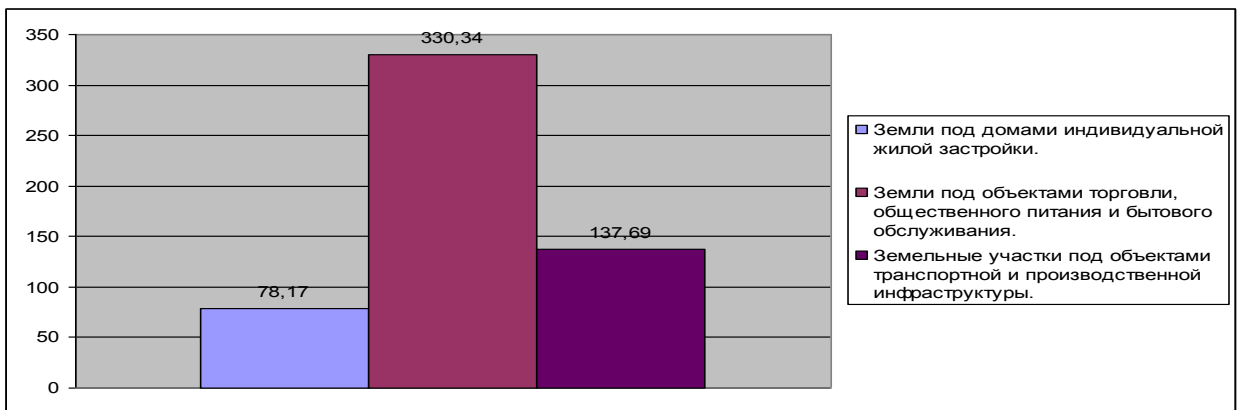
**село Бессоновка**



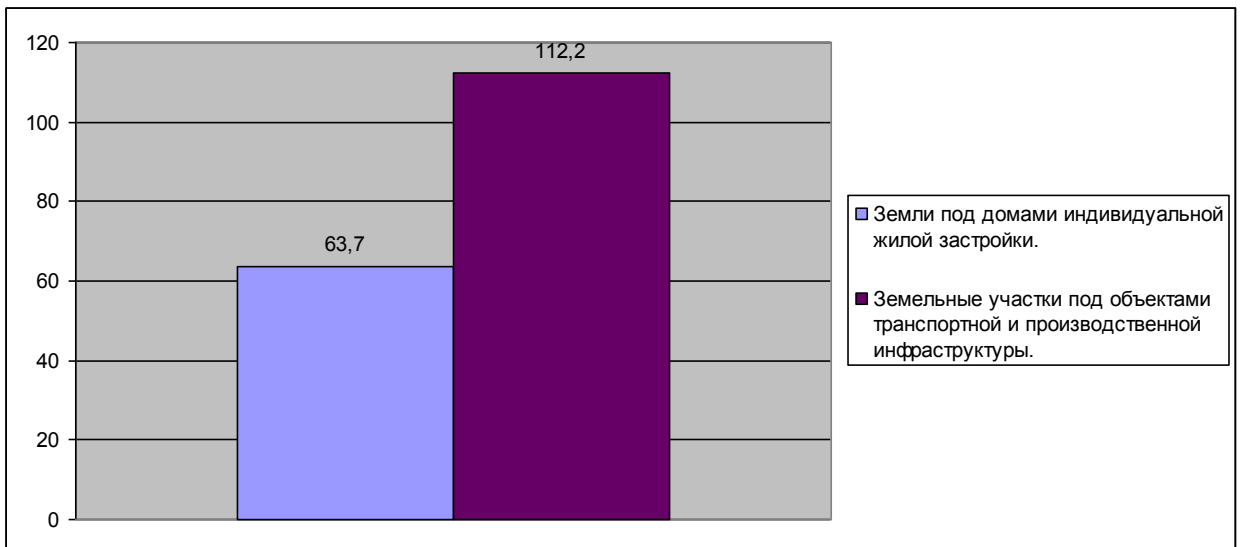
**село Ближнее**



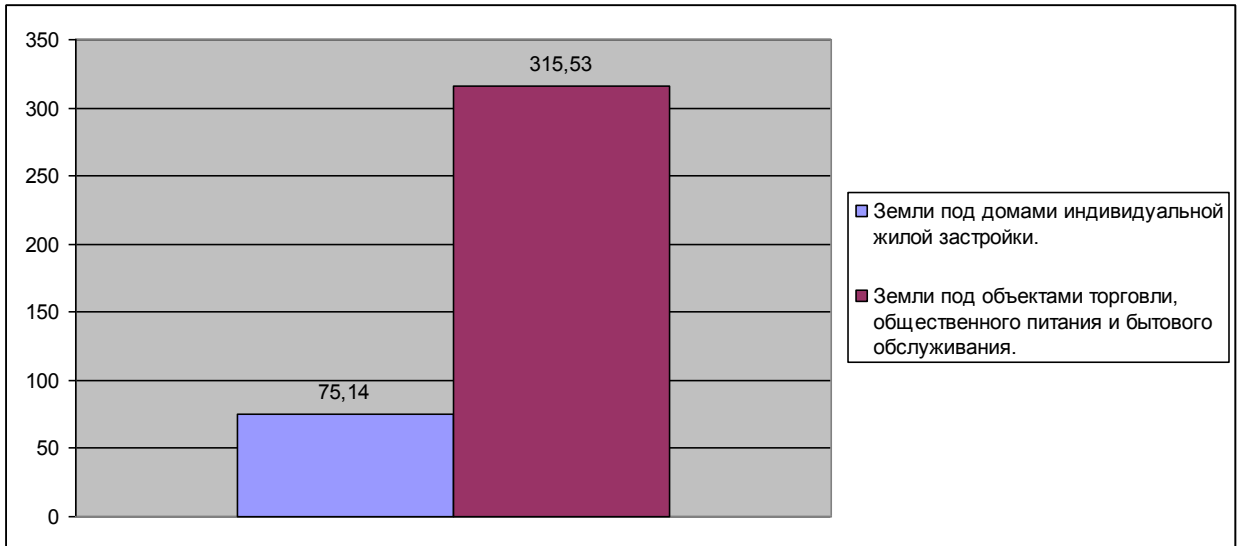
**село Чайки**



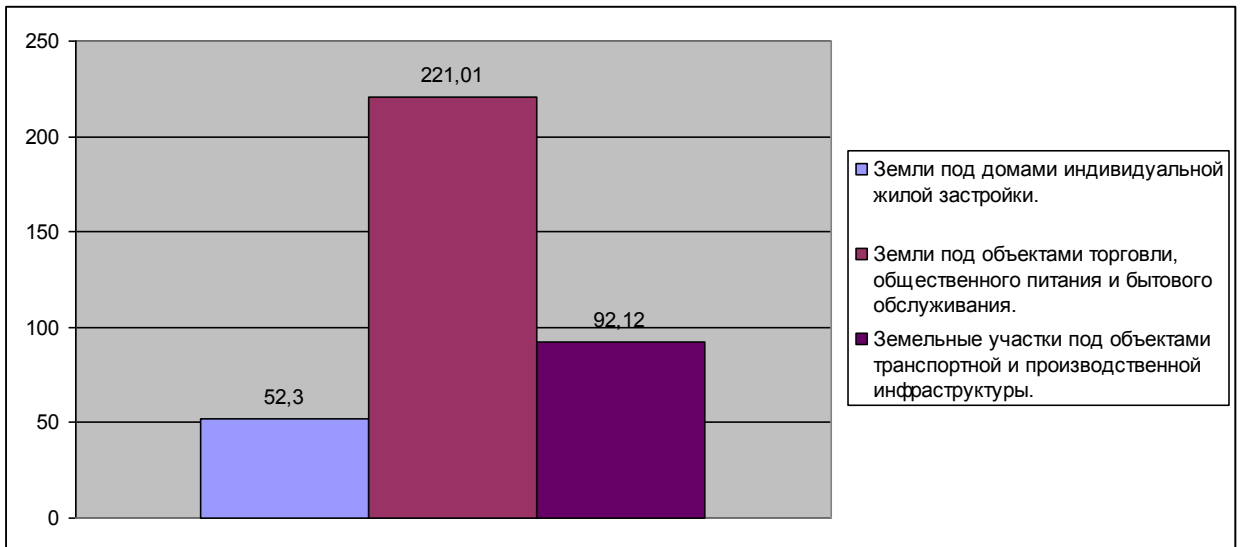
**село Николаевка**



село Орловка



село Солохи





*Рис.1.* Принципиальная структура процесса управления земельно-имущественным комплексом сельского поселения

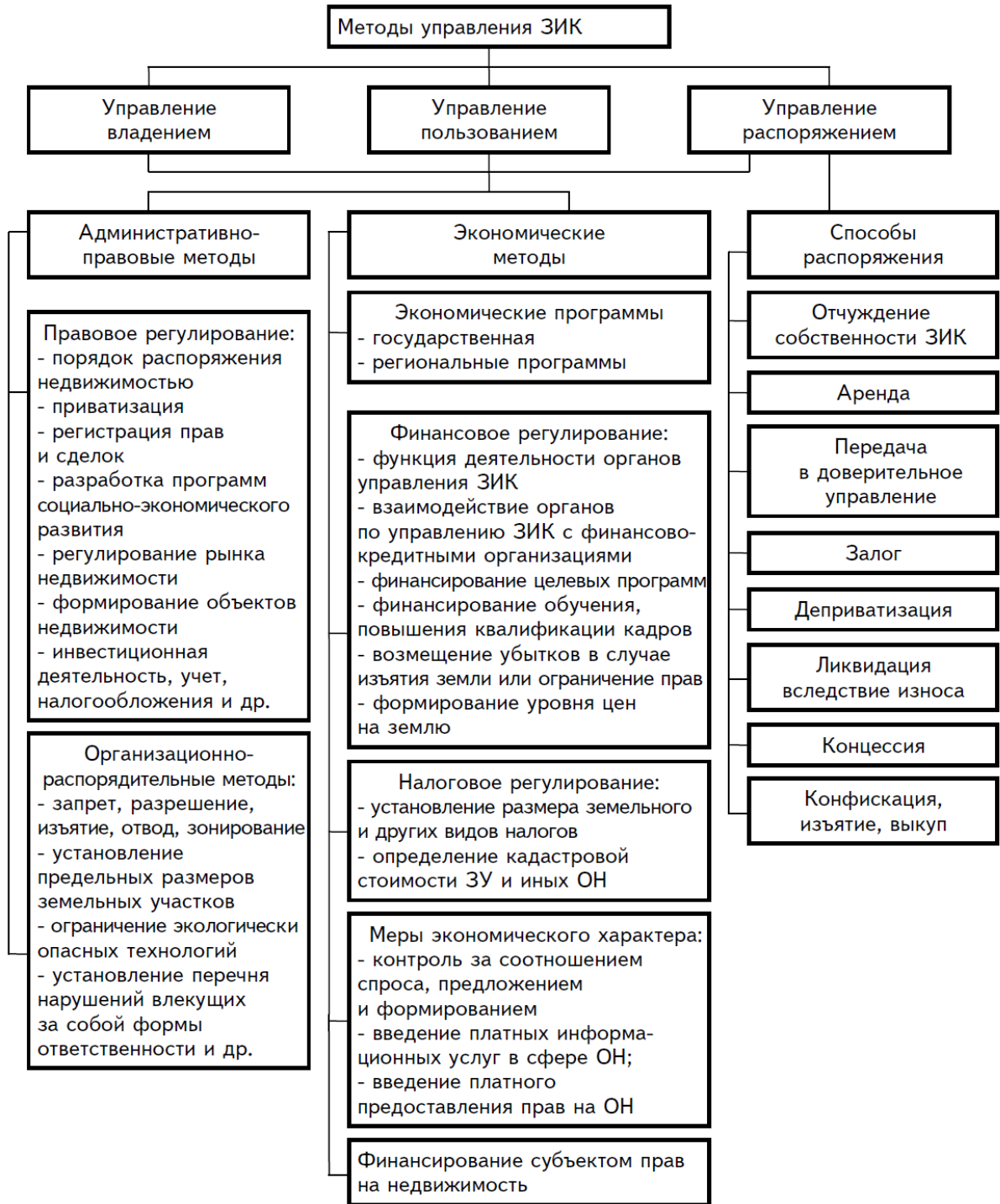


Рис.2. Классификация методов управления объектами ЗИК

Таблица 1

## Управление в иерархии земельно-имущественных отношений

№ п/п	Субъекты хозяйствования и управления	Объекты управления	Главные цели и задачи	Основные методы и способы управления
1	Федеральные органы	Объекты федеральной собственности	1. Политическая и социальная стабильность. 2. Обеспечение устойчивого развития	Административное и правовое регулирование Государственное программирование Госзаказ
2	Региональные органы управления	Объекты региональной собственности	1. Эффективное функционирование систем обеспечения жизнедеятельности населения. 2. Обеспечение доходов бюджета. 3. Социальная защита населения.	Законодательные решения и инициативы. Региональные программы развития. Госзаказ
3	Местные органы управления	Объекты муниципальной собственности	Комплексное развитие территорий городов и районов	Административные и экономические меры (косвенное регулирование хозяйственной деятельности)
4	Отраслевые министерства и ведомства	Подведомственные предприятия	Эффективная деятельность подведомственных предприятий	Программы развития отрасли. Отраслевые нормативы
5	Хозяйствующие субъекты	Ресурсы	Максимизация чистой прибыли	Бизнес-планирование. Оперативное управление. Маркетинг. Текущий мониторинг рынка
6	Население	Имущество в личной собственности	Максимизация дохода. Удовлетворение материальных и духовных потребностей	Трудовая деятельность. Участие в голосовании. Представительство в общественных организациях

