

## **СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО – ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ ГОРОДА ОРЕНБУРГА**

**Дамрин А.Г., Осетрова Ю.Ю.  
ФГБОУ ОГУ, г. Оренбург**

В нормативно – правовых актах РФ трактуется определение только понятию «имущественный комплекс». Это понятие неразрывно связано с понятиями «предприятие», «бизнес» в составе всех видов имущества, предназначенных для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги. Т.е. земельно – имущественный комплекс (ЗИК) – это совокупность земельного участка с расположенными на нём иными элементами недвижимости, инфраструктуры по поводу их использования по функциональному назначению, обособления и отчуждения. ЗИК представляет собой одновременно сложную недвижимую вещь и комплекс материальных и нематериальных активов. Именно это и вызывает сложность регулирования его развития и функционирования.[5]

ЗИК подразумевает совокупность, которая образована искусственно в определенных пространственно – временных условиях и функционирует за счёт деятельности людей для удовлетворения различных потребностей и развития территорий, но при этом имеет социальную, экономическую и экологическую направленность. При этом базой совокупности и системообразующим элементом ЗИК выступает земельный участок, а активными элементами в управлении совокупностью взаимосвязей составляющих всей системы являются люди в процессе своей деятельности.[7]

Регулирование в сфере земельно – имущественных отношений неразрывно связано со сбором и накоплением информации об объекте управления и протекающих в нем процессах. Для современных условий уровень информационного обеспечения управления, учета и описания объектов ЗИК явно недостаточен. Разобщенность сведений, хранение данных в аналоговом формате, отсутствие электронного обмена информацией препятствуют принятию эффективных, обоснованных управленческих решений.[4]

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 земельно – имущественным комплексом создает рамки (пределы) в использовании земли путем создания нормативно – правовой базы. Опосредованное управление, в отличие от прямого, осуществляется постоянно.[6]

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.[1]

Составной частью системы управления недвижимостью ЗИК являются государственный учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимости. Являясь информационной системой, государственный кадастр недвижимости 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.[3] 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.[2]

В 2011 году были завершены работы по реализации программы «Создание системы кадастра недвижимости, как основы градостроительной деятельности и системы управления земельно – имущественным комплексом на территории МО г. Оренбург», в результате которых создана система управления земельными ресурсами. Указанная система управления представлена программным комплексом городского территориального кадастра, в свою очередь, состоящего из 4 независимых подсистем:

1. Адресная подсистема;

2. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности – это систематизированный свод документированных сведений о развитии территории МО, об их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства, документах территориального планирования, о правилах землепользования и застройки, о документации по планировке территорий, результатах инженерных изысканий, резервировании земель, о геодезических и картографических материалах, о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о видах разрешенного использования, о градостроительных планах земельных участков о выданных разрешениях на строительство и разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию, и иных документов и материалов.

В настоящее время указанная подсистема находится на стадии заполнения. Наиболее трудоемким процессом ведения информационной системы является сбор документированных сведений прошлых лет из различных источников (архивы, данные БТИ и др.), а также их систематизация и актуализация.

3. Геоинформационная система (ГИС) ИнГео – это система сбора, хранения, анализа и графической визуализации пространственных данных и связанной с ними информации о необходимых объектах.

Топографо – картографическая основа ГИС создана в рамках реализации целевой программы «Создание системы кадастра недвижимости, как основы градостроительной деятельности и системы управления земельно-имущественным комплексом на территории МО г.Оренбург» и состоит из комплекта сопряженных топографических, тематических, картографических, аэрофотосъемочных и космосъемочных материалов в единой региональной системе координат.

На топографо – картографической основе ГИС отображаются границы кадастровых кварталов, административных районов, территориальных зон (охранные зоны, горные отводы, санитарно – защищенные зоны, градостроительные зоны и др.), земельных участков, ситуационные элементы существующей планировочной структуры, существующей застройки и инженерной инфраструктуры.

Актуализация, обработка и систематизация сведений о границах кадастровых кварталов, административных районов и территориальных зон выполняется Управлением градостроительства и архитектуры и МБУ «ГЦГ».

Актуализация сведений о границах земельных участков осуществляется отделом информационно – аналитического обеспечения Департамента по информации, предоставляемой филиалом ФГБУ «Кадастровая палата» по Оренбургской области на основании соглашения об информационном взаимодействии.

В 2013 году совместно с кадастровой палатой был разработан и утвержден проект обмена сведениями, разработано программное обеспечение, и с 01.04.2013 г. ежемесячно происходит обновление данных о границах земельных участков.

4. Автоматизированная информационная система (АИС) «Имущество» - это система сбора, хранения, анализа, и систематизации информации об объектах недвижимого имущества. Одним из основных блоков подсистемы является блок учета земельных участков. Указанный блок содержит в себе основные характеристики каждого земельного участка: кадастровый номер, кадастровую стоимость, площадь участка, вид права на использование участка, правовые основания предоставления участка, вид разрешенного использования участка, правообладатель участка, фактическое использование участка и другие характеристики, находящиеся в тесной интеграции его компонентов с данными вышеназванных подсистем.

Наполнение блока учета земельных участков производится по мере их постановки на кадастровый учет. Актуализация информации о земельных участках проводится отделом информационно – аналитического обеспечения Департамента своевременно благодаря актуальной информации, предоставляемой кадастровой палатой по соглашению об информационном взаимодействии. В настоящее время в банке данных содержится информация о 147535 земельных участках.

Но не все земельные участки, поставленные на кадастровый учет являются предметом налогообложения или арендных отношений в силу различных причин. Чтобы земельный участок стал объектом налогового учета, он должен обладать определенным набором характеристик и сведений, как о самом земельном участке, так и о его правообладателе, причем эти характеристики и сведения должны соответствовать требованиям современного законодательства, но, так как предоставление земельных участков осуществлялось в длительный период времени, то не все характеристики и сведения соответствуют этим требованиям и часто требует их актуализации, уточнения, принятия новых правовых актов и судебных решений.[8]

#### *Список литературы*

- 1. Липски С.А. Государственное управление в сфере землепользования в условиях развития рыночных отношений // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2002. № 2 – 3 (11 – 12). С. 40.*
- 2. Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Управление земельными ресурсами. М., 2004. 527 с. (Серия “Учебники и учебные пособия для студентов высш. учебных заведений”).*
- 3. Полянский А.И., Соловьев М.М. Систематизация механизмов государственного регулирования на рынке недвижимости // Недвижимость и инвестиции: Правовое регулирование. 2001. № 4 (9). С. 44 – 48.*
- 4. Варламов А.А. Организационно – экономический механизм управления земельными ресурсами// Землеустройство, кадастры и земельное право. М., 2002. С. 55.*
- 5. Хаметов Т.И. Экономико – организационный механизм формирования информационных ресурсов Государственного кадастра недвижимости // Вестн. Самар. гос. экон. Ун – та. Самара, 2007. № 5 (31).*
- 6. Кухтин П.В. Методология управления земельно – имущественным комплексом региона, 2003.*
- 7. Кошкин Л.И., Соловьев М.М., Кимельман С.А. Земельно – имущественные отношения и недропользование: основы управления. – М.: ВШПП. 2006. С. 128.*
- 8. Отчет "Об итогах работы департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга за 2014 год и задачах на 2015 год"*