

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Белгородский государственный технологический университет
им. В.Г. Шухова
Кафедра городского кадастра и инженерных изысканий

Утверждено
научно-методическим советом
университета

Управление городскими территориями

**Методические рекомендации по выполнению
расчётно-графического задания**

Белгород
2018

УДК 711.4.025

ББК 85.118я7

М54

Составитель: доцент Е.П. Даниленко

Рецензент: канд. эконом. наук, доц. Р.Г. Абакумов

Управление городскими территориями: методические
рекомендации по выполнению расчётно-графического
М54 задания / сост. Е. П. Даниленко – Белгород: Изд-во БГТУ,
2015. – 28 с.

Данные методические рекомендации содержат рекомендации по выполнению индивидуального домашнего задания по дисциплине «Управление городскими территориями» и предназначены для студентов всех форм обучения направления подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры профиля «Городской кадастр».

УДК 711.4.025
ББК 85.118я7

©Белгородский государственный
технологический университет
(БГТУ) им. В.Г. Шухова, 2018

Оглавление

Введение.....	4
1. Расчётно-графическое задание.....	5
2.Основные понятия, используемые в расчётно-графическом задании.	6
3. Последовательность выполнения расчётно-графического задания...	12
4.Оценка эффективности управленческого решения	16
5.Требования к оформлению расчётно-графического задания.....	18
Заключение.....	20
Приложения.....	21

ВВЕДЕНИЕ

Основная цель изучения дисциплины «Управление городскими территориями» заключается в обучении студента принимать научно обоснованное управленческое решение при управлении объектами, расположенными на территории населённых пунктов, анализировать последствия вызванные принятием данного решения, оценивать эффективность принятого решения.

Целями освоения дисциплины «Управление городскими территориями» является изучение основ, принципов, методов и систем управления городскими территориями, формирование профессиональных знаний и практических навыков будущего выпускника профиля «Городской кадастр», необходимых для выполнения ими будущих должностных функций.

Задачами дисциплины «Управление городскими территориями» являются:

- 1) ознакомление с основами управления городской территорией и изучение систем управления городскими территориями;
- 2) изучение основных форм и методов управления городскими землями;
- 3) выявление роли земельных ресурсов и объектов недвижимости в формировании городского бюджета;
- 4) овладение вопросами эффективного развития городских территорий.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

- знать: формы и способы управления земельными ресурсами и иным городским имуществом;
- уметь: отбирать и анализировать необходимую информацию, классифицировать и строить организационные структуры управления городскими территориями на различных уровнях управления;
- владеть: методами социально-экономической оценки инвестиций в развитие городских территорий.

Целью расчётно-графического задания является закрепление теоретических знаний, выработка практических навыков при анализе использования территорий конкретного населённого пункта с планированием дальнейшего развития территории.

1. РАСЧЁТНО-ГРАФИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Учебным планом дисциплины «Управление городскими территориями» предусмотрено подготовка студентом расчётно-графического задания (далее - РГЗ) на тему: «Выбор вариантов использования земельного участка и объекта капитального строительства в городе».

Объектом РГЗ является земельный участок и муниципальное здание, которое не используется либо используется не эффективно. Выбор объекта исследования производится обучающимся самостоятельно при анализе территории населённого пункта, в котором проживает обучающийся.

Пример:

Исходные данные:

Земельный участок расположен в жилой зоне крупного города в центре жилого микрорайона многоэтажной жилой застройки. На земельном участке находится комплекс зданий и сооружений детского сада:

- 1) типовое 2-х этажное здание детского сада на 80 мест с центральным входом и четырьмя отдельными входами в отдельные помещения для групп детского сада;*
- 2) отдельно стоящее одноэтажное здание прачечной площадью не более 25 кв.м., со всеми инженерными коммуникациями;*
- 3) сооружение трансформаторной подстанции для бесперебойного энергоснабжения объектов детского сада;*
- 4) беседки (некапитальные сооружения) для групп детского сада;*
- 5) территория детского сада огорожена решётчатым забором на бетонных столбах.*

Микрорайон, в котором расположен земельный участок со зданием детского сада, построен и заселён более 30 лет назад.

Земельный участок и здание детского сада не эксплуатируется более пяти лет по причине систематического недобора детей в группы.

Обучающийся должен предложить не менее 2-х вариантов наиболее оптимального и эффективного использования здания муниципальной собственности, которое не эксплуатируется либо используется неэффективно, а также варианты использования земельного участка, прилегающего к зданию.

Выбранные варианты использования объектов недвижимости необходимо обосновать экономическим и социальным эффектом, которые будут получены муниципалитетом и населением в результате

принятия управленческого решения о новом виде использования объекта недвижимости.

Задачами РГЗ является получение студентами навыков:

- изучения видов использования объектов муниципальной собственности,
- сбора необходимой информации из банков и баз земельно-кадастровых данных о земельных участках и иных объектах недвижимости,
- принятия управленческого решения по управлению территорией населённого пункта;
- оценки эффективности принятого управленческого решения.

Выполнение этапов РГЗ должно сопровождаться необходимыми комментариями, т.е. все основные моменты процесса выполнения РГЗ должны быть раскрыты и обоснованы на основе соответствующих теоретических положений.

Срок сдачи РГЗ определяется преподавателем.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТНО-ГРАФИЧЕСКОМ ЗАДАНИИ

Основные термины и определения, использующиеся при подготовке курсовой работы по дисциплине «Управление городскими территориями», введены действующим земельным, гражданским, градостроительным законодательством РФ и иными нормативно-правовыми документами Российской Федерации:

арендатор – юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование земельный участок либо объект недвижимости;

арендная плата – денежная сумма, выплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта, а также часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент);

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками и объектами недвижимости по договору аренды, договору субаренды;

арендодатель – юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах;

благоустройство – деятельность физических и юридических лиц, направленная на преобразование внешнего облика городской среды и повышение её потребительских качеств;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, Правилами землепользования и застройки, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

временные сооружения (киоски, павильоны и т.д.) – сооружения из сборно-разборных металлических конструкций, утеплителя, облицовки из современных штучных отделочных материалов, металлопластиковых стеклопакетов и дверей, без подвалов и фундаментов под ограждающие стены;

вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительное планирование — пространственно-планировочная организация городских территорий с разработкой генерального плана развития города или его частей;

градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

земельный участок как объект права собственности — является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определенной вещи;

землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

зонирование территорий — деление поселенческой территории на зоны с определённым видом их градостроительного использования или ограничений такого использования;

имущественный комплекс — совокупность используемых по одному назначению объектов имущества, права на которые оформлены как на одну вещь;

инвестиции — долгосрочные вложения капитала, имущественных и интеллектуальных ценностей в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения положительного социального эффекта; недвижимость, приобретенная для получения доходов или прибыли;

инвестор — лицо, вкладывающее средства в недвижимость для извлечения дохода;- держатель закладной, для которого банк осуществляет обслуживание ипотечного кредита;

капитальные вложения — инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов предприятия; затраты, в результате которых происходит увеличение основных средств (строительные, монтажные работы, приобретение оборудования, закладка и выращивание

многолетних насаждений). Источником финансирования капиталовложений могут являться федеральный и местные бюджеты; кредиты банков и других кредитных учреждений; собственные средства юридических и физических лиц средства иностранных государств, а также иностранных юридических и физических лиц;

капитальное строительство – строительство любых объектов, для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводке инженерных коммуникаций;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

муниципальная собственность – все виды имущества, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям;

нормативная документация (нормативный документ) –

1) документация, устанавливающая комплекс норм, правил, положений, требований, обязательных при проектировании, инженерных изысканиях и строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений, расширении и техническом перевооружении предприятий, а также при изготовлении строительных конструкций, изделий и материалов;

2) документ, устанавливающий правила, общие принципы или характеристики, касающиеся различных видов деятельности или их результатов;

3) нормы, правила, своды правил, регламенты и другие документы, соответствующие основному определению;

4) документ, устанавливающий правила, общие принципы или характеристики, касающиеся определенных видов деятельности или их результатов и доступный широкому кругу потребителей.

Термин «нормативный документ» в строительстве охватывает такие понятия как стандарты, строительные нормы и правила, технические условия и т.п.;

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

объекты отношений в сфере недвижимости – права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на объекты недвижимости;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

право пользования земельным участком – закреплённая законом возможность хозяйственной эксплуатации земли путём извлечения её полезных свойств или получения от неё доходов;

право распоряжения земельным участком – право решать в соответствии с действующим законодательством, кем и каким образом может быть использован этот участок;

программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа – документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения,

городского округа, и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие социальной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве объектов социальной инфраструктуры местного значения;

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

рента – регулярно получаемый доход с имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности;

система коммунальной инфраструктуры – комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов;

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

территориальные зоны – городские (поселковые) территории, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

управление недвижимостью – процесс планирования и принятия решений, реализации (регулирования) и контроля, необходимый для формирования и достижения поставленных целей;

устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения его границ (документально и на местности), разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, и технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения;

формирование объекта кадастрового учета – комплекс работ, выполняемых кадастровым инженером, обеспечивающих подготовку документов, необходимых для проведения государственного кадастрового учета;

функциональные зоны – городские (поселковые) территории, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАСЧЁТНО-ГРАФИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ

Муниципальная недвижимость наряду с местными финансами составляет экономическую основу местного самоуправления и способствует общей инвестиционной привлекательности муниципального образования.

Именно поэтому вопросы эффективного использования, управления и распоряжения муниципальной недвижимостью являются очень актуальными в сложившихся экономических условиях.

Эффективность использования муниципальной недвижимости можно оценить по трём аспектам.

1. Земельный аспект.

Эффективность использования объектов муниципальной недвижимости выражается в максимальной сумме собираемых с собственников и пользователей земельных участков платежей.

2. Градостроительный аспект.

Со стороны этого аспекта эффективность использования объектов муниципальной недвижимости оценивается созданием условий развития материальной базы многоотраслевого комплекса конкретного муниципального образования.

3. Природоохранный аспект.

С позиции данного аспекта эффективность использования объектов на территории муниципальных образований выражается в максимальном сохранении и постоянном улучшении ценных природных ландшафтов и в обеспечении важнейшего экологического равновесия, положительно отражающегося на здоровье населения.

Основываясь на заключении о неэффективном использовании того или иного объекта муниципальной недвижимости, можно проводить планирование наиболее целесообразных вариантов использования объектов недвижимости, в том числе перепрофилирование, исходя из потребностей населения, а также совершая операции с недвижимостью, такие как:

- продажа муниципального имущества;
- сдача в аренду объекта недвижимости;
- передача в доверительное управление;
- передача в залог;
- внесение в качестве вклада в уставный капитал создаваемого общества.

Отдавать предпочтение одному из вариантов изменения вида использования объекта муниципальной недвижимости стоит исходя из предполагаемого максимального социального либо экономического эффекта, включая доходы от реализации объекта или доходы, получаемые от сдачи объекта в аренду.

При выполнении РГЗ рекомендуется:

1. Проанализировать исходные данные по выбранному объекту и определить:

- градостроительную функциональную зону, на территории которой расположен объект недвижимости (с отображением фрагмента Карты градостроительного зонирования);

- существующий вид использования земельного участка и объекта недвижимости (по данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и материалам визуального обследования);

- основной, вспомогательный и условно разрешённый виды использования земельных участков в градостроительной функциональной зоне по месту расположения объекта (из Правил землепользования и застройки);

- правовую принадлежность земельного участка и объектов капитального строительства и вид права (по данным ЕГРН);
- средний возраст населения, проживающего в данном микрорайоне и его социальные потребности (по материалам визуального обследования).

2. При определении собственника земельного участка и объектов капитального строительства следует учесть, что все образовательные учреждения, детские сады, административные здания являются муниципальными бюджетными учреждениями, за которыми земельные участки, здания и прочее имущество закрепляется на праве оперативного управления (использование имущества без права распоряжения им).

3. При определении среднего возраста проживающего в микрорайоне населения принять за основу, что квартиры в многоэтажных жилых домах, как правило, приобретаются взрослым трудоспособным населением в возрасте 25-35 лет. Поэтому, зная период застройки микрорайона жилыми зданиями, легко посчитать средний возраст населения, проживающего в данном микрорайоне.

4. При выборе нового вида (видов) использования здания принять во внимание следующие позиции:

- новые предлагаемые обучающимся варианты использования здания зависят от внутренней планировки помещений и этажности здания. Также следует обследовать техническое состояние здания и сделать заключение о необходимости проведения текущего либо капитального ремонта;

- перепланировку помещений объекта недвижимости производить запрещается, возможен только текущий ремонт;

- объект должен быть востребованным населением микрорайона (приносить социальную пользу населению);

- объект должен приносить финансовый доход в бюджет муниципального образования;

- объект не должен нарушать экологическое состояние окружающей среды.

5. При выборе нового вида использования *земельного участка* рекомендуется принять во внимание, что некапитальные постройки (например, беседки и песочницы на территории детского сада) разрешается сносить, а ограждение территории разрешается демонтировать. Новые виды использования земельного участка не должны противоречить предлагаемым видам использования зданий.

6. Земельный участок с расположенными на нём зданиями может рассматриваться как единый объект недвижимости, либо земельный

участок и здание могут рассматриваться как самостоятельные объекты. Например:

- если в здании предлагается разместить объект торговли, то земельный участок необходимо использовать под парковку для покупателей;

- если в здании предлагается разместить досуговый центр для населения микрорайона, то земельный участок следует использовать для отдыха жителей микрорайона, проведя соответствующие работы по благоустройству.

7. При выборе вариантов использования следует определить, на каком праве будет использовано здание (аренда, продажа в собственность всего здания либо отдельных помещений в нём).

8. Наиболее правильные варианты новых видов использования земельного участка и объектов капитального строительства будут выбраны в том случае, если обучающийся предположит, что он сам (либо его родители) проживают в данном микрорайоне.

9. Предложенные варианты использования объектов недвижимости (варианты планировки земельного участка) необходимо обосновать и представить в виде схематического чертежа.

10. Произвести расчет затрат муниципалитета на изменения видов использования здания и земельного участка, а также спрогнозировать доходы муниципалитета от перепрофилирования здания и земельного участка.

11. Провести оценку предполагаемого экономического и социального эффекта и рассчитать эффективность управленческого решения по изменению видов использования здания и земельного участка.

Нормативно-правовые документы и источники, используемые при подготовке РГР:

1. Градостроительный кодекс РФ (главы 2, 3, 4).
2. Земельный кодекс РФ (главы 1, 3, 4, 5, 15).
3. Правила землепользования и застройки, утвержденные органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования.
4. Генеральный план города, утвержденный органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования.
5. Градостроительный регламент, утвержденный органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования.
6. Публичная кадастровая карта (Росреестр).

4. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНЧЕСКОГО РЕШЕНИЯ

Анализ эффективности принятого управленческого решения при управлении городской территорией производят с применением различных приемов и методов.

Под *экономической эффективностью* понимают результативность муниципальной деятельности по управлению ресурсами города. Она измеряется отношением полученного количественно-экономического эффекта (результата) к затратам использования финансовых и материальных ресурсов.

Экономический эффект определяется соотношением *расходов* муниципалитета (на ремонт помещений, демонтаж ограждения земельного участка, планировку прилегающей к зданию территории) и *доходов* муниципального образования за календарный год (от продажи либо сдачи объектов в аренду, взимания земельного и имущественного налога, и прочие доходы).

Экономическую эффективность управления подразделяют на абсолютную (прямую), фактическую и расчетную.

Абсолютную (прямую) эффективность определяют как реальную экономическую прибыль от управленческих действий. Это может выражаться в увеличении сбора земельного налога, арендной платы за использование земли и объектов капитального строительства, поступление финансовых средств от продажи муниципального имущества и т. д.).

Фактическую эффективность определяют по осуществленным единовременным затратам и ежегодным издержкам по управлению муниципальной собственностью.

Расчетная эффективность определяется количеством и составом расходов, производимых органами местного самоуправления на развитие территории города, их окупаемостью на перспективу с учетом нормативных показателей.

Социальная эффективность – это создание благоприятных условий для улучшения жизнедеятельности населения, социального развития общества, получаемые в результате принятия управленческого решения.

Основной критерий эффективности управления городской территорией заключается в увеличении доходной части муниципального бюджета за счет операций, связанных с земельными участками и иными объектами недвижимости, при разумной экономии

бюджетных средств, направляемых на осуществление функций управления.

По виду результата выделяют следующие критерии эффективности управления городской территорией:

1) рыночные:

- вероятность коммерческого успеха;
- вероятный объем продаж недвижимости и земли;
- эластичность цены на землю и объекты капитального строительства;
- необходимость маркетинговых исследований и рекламы для формирования рынка земли и недвижимости;

2) финансовые:

- размеры инвестиций и стартовые затраты;
- потенциальная годовая прибыль;
- срок окупаемости капитальных вложений и затрат на управление городской территорией;
- возможности использования налоговых льгот;
- необходимость привлечения заемного капитала и его доли в инвестициях;
- финансовый риск, связанный с внедрением конкретного варианта системы управления;

3) внешние и экологические:

- правовая обеспеченность, непротиворечивость проекта (варианта) действующему законодательству;
- реакция общественного мнения на его осуществление;
- воздействие на уровень загрязнения территории;

4) социальные:

- изменение числа рабочих мест;
- улучшение жилищных и культурно-бытовых условий населения;
- улучшение условий труда;
- улучшение здоровья населения;
- экономия свободного времени.

Социальные результаты в большинстве случаев поддаются стоимостной оценке, и их включают в состав общих результатов эффективности управления территориями населённых пунктов.

5. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ РАСЧЁТНО-ГРАФИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ

Структура расчётно-графической работы:

1. Титульный лист (Приложение 1).

2. Исходные данные, задание.

3. Характеристика объекта недвижимости:

- градостроительная функциональная зона, на территории которой расположен объект недвижимости;

- существующий вид использования земельного участка и объекта недвижимости;

- основной, вспомогательный и условно разрешённый виды использования земельных участков в градостроительной функциональной зоне по месту расположения объекта;

- правовая принадлежность земельного участка и объектов капитального строительства и вид права.

3. Предлагаемые варианты использования объектов недвижимости (основные, вспомогательные, условно разрешённые) и их обоснование:

- земельный участок;

- здание (в целом либо по отдельным помещениям).

4. Расчёт экономической эффективности и социальный эффект.

5. Приложения:

а) схематическая планировка помещений в здании;

б) схематический чертёж вариантов использования земельного участка.

Текст Отчёта о выполнении расчётно-графического задания оформляется на листах писчей бумаги стандартного формата А4 (размером 210х297), на одной стороне.

Для всего текста работы устанавливаются поля с размером: слева – 25-30 мм, справа – 10 мм, снизу и сверху – 20-25 мм.

Текст готовится в текстовом редакторе (Microsoft Word) с использованием основного шрифта Times New Roman, размер шрифта 14 пунктов. Допускается уменьшение до 12 пунктов в тексте таблиц и приложений.

Межстрочный интервал – полуторный, в таблицах допускается одинарный.

Заголовки отделяются пропущенными строками от вышележащего и нижележащего текста. Точки в конце заголовков не ставятся.

Отступ абзаца 1,25-1,27 мм (одно нажатие клавиши «Tab»).

Выравнивание текста – по ширине. Заголовки выравниваются от центра. В заголовках используется выделение текста полужирным шрифтом. Также допускается выделение полужирным шрифтом ключевых понятий, используемых в работе.

Нумерация страниц – сквозная, начиная с титульного листа, на котором номер страницы не ставится. Номера страниц указывают арабскими цифрами внизу страницы в правом углу.

В тексте все слова должны быть написаны полностью. Сокращения могут допускаться только общепринятые (например: ГОСТ, СНИП, и т.п.). Произвольные сокращения недопустимы.

Все имеющиеся в тексте иллюстрации и таблицы должны быть упомянуты в тексте и связаны с ним. Всем таблицам должны быть даны названия. Точка в конце названия таблицы не ставится. название таблицы выделяется полужирным шрифтом.

Все иллюстрации в тексте (схемы, чертежи, фотографии и пр.) называются «рисунками» (рис.). Они должны, как правило, иметь размер не более листа формата А-4 и общую последовательную нумерацию. Иллюстрации должны быть расположены так, чтобы их было удобно рассматривать без поворота работы или с поворотом по часовой стрелке. Каждый рисунок должен иметь краткое название, соответствующее его содержанию и условные обозначения.

Фотографии должны быть вмонтированы в текст из графических файлов (желательно сжатого формата JPEG, с разрешением не ниже 300 dpi).

Под всеми видами иллюстраций (фотографии и т.п.) пишется «Рис.» (сокращение слова рисунок) и после одного отступа арабская цифра, обозначающая номер самого рисунка «Рис. 1».

Приложения помещаются после списка использованной литературы. Каждое приложение начинается на новом листе с указанием номера.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В методических рекомендациях рассмотрен порядок выполнения расчётно-графического задания по дисциплине «Управление городскими территориями». Кратко изложены теоретические вопросы процесса принятия управленческого решения, правила оценки эффективности управленческих решений при управлении территорией населённого пункта.

В методических указаниях даны рекомендации по поэтапному выполнению расчётно-графического задания, приведены практические примеры принятия управленческого решения по повышению эффективности использования земельного участка и объекта капитального строительства муниципальной собственности.

Образец Титульного листа

**Министерство образования и науки РФ
Белгородский государственный технологический университет
им. В.Г. Шухова**

Архитектурный институт

Кафедра городского кадастра и инженерных изысканий

**Расчётно-графическое задание
по дисциплине
«Управление городскими территориями»**

на тему:

**«Выбор вариантов использования земельного участка
и объекта капитального строительства в городе»**

Выполнил:
студент гр. К-31
Ф.И.О. студента

Проверил:
Должность, Ф.И.О. преподавателя

Белгород, 2018

ПРИМЕР ВЫПОЛНЕНИЯ РАСЧЁТНО-ГРАФИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ

В качестве объекта для РГЗ выбрано Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад №3 «Теремок», расположенный по адресу: Белгородская область, Ракитянский район, поселок Ракитное, ул. Базарная, 39 (рис.1).

На момент исследования здание детского сада и прилегающий к нему земельный участок находятся в муниципальной собственности.



Рис. 1. - Фасад здания со стороны ул. Базарной
МБДОУ «Детский сад №3 «Теремок» п. Ракитное»

Подбор возможных вариантов эффективного использования объекта недвижимости и анализ каждого из них необходимо проводить, опираясь на потребности населения муниципального образования «Городское поселение «Поселок Ракитное».

За последние несколько лет тип возрастной структуры населения поселка трансформировался таким образом, что прослеживается явная тенденция к уменьшению доли детей и увеличению доли пожилых граждан. Количество родившихся, умерших человек и естественный прирост населения приведены в таблице 1.

Также в последнее время наблюдается увеличившийся отток молодежи в областной центр. В связи с этим уменьшается число молодых семей, понижается рождаемость.

Таблица 1

Родившиеся, умершие и естественный прирост населения

Всего, человек								
родившихся			умерших			естественный прирост		
2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
451	401	470	568	560	539	-117	-156	-69
На 1000 человек населения								
13,3	11,8	13,7	16,7	16,4	15,7	-3,4	-4,6	-2,2

Муниципальными властями было отмечено, что наполняемость «Детского сада №3 «Теремок» низкая, и принято решение изменить функциональное назначение данного объекта.

Площадь земельного участка, на котором расположен детский сад, составляет 1301 м². Категория земель – земли населенных пунктов. Обременяющих сервитутов нет.

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад общеразвивающего вида «Теремок» п. Ракитное Белгородской области» функционирует с 1966 года.

Здание имеет 2 этажа, стены детского сада выполнены из кирпича, наружная отделка - штукатурка, установлены пластиковые окна ПВХ.

Проведя обследование технического состояния здания и проанализировав возможности его дальнейшей эксплуатации, выявлено, что исследуемый объект находится в хорошем состоянии, существенные дефекты не выявлены, необходимость ремонта, замены, восстановления или усиления конструкций отсутствует.

Исходя из требований к санитарным и гигиеническим нормам, ниже представлен типовый план планировки детского сада (рис. 2).



Рис. 2. - Типовой план планировки детского сада.

Исходя из документов функционального градостроительного зонирования п. Ракитное, анализируемое здание располагается в общественно-деловой зоне, в которой преобладают объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также административных зданий с включением объектов жилой застройки и с включением объектов инженерной инфраструктуры. Из чего следует, что рассматриваемый объект может быть использован для общественно-деловой деятельности, так как это отвечает основному назначению указанной зоны.

Основные и условно разрешенные виды использования земельного участка в общественно-деловой зоне.

1. Временное проживание:

- гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих (основной вид использования).

2. Торговля:

- Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650 м² торговой площади) (основной вид использования);

- То же, на малый поток посетителей (менее 650 м² торговой площади) (основной вид использования);

- Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях (условно разрешенный вид использования, требующий получения зонального разрешения);

- Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов (основной вид использования);

- Рынки, торговые зоны во временных сооружениях (основной вид использования);

- Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки (основной вид использования).

3. Общественное питание:

- Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м²): рестораны, кафе, столовые (основной вид использования);

- То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м²) (основной вид использования).

4. Культура, искусство, информатика:

- Музеи, выставочные залы (основной вид использования);

- Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест (основной вид использования);

- Библиотеки, архивы, информационные центры (основной вид использования).

Дальнейшие варианты использования объекта недвижимости будут предложены с учетом основополагающих факторов, таких как:

- возрастная категория населения,
- удаленность от центра посёлка,
- непосредственно потребности населения.

1. **Первый вариант** использования здания - торгово-складская база промышленных, продовольственных и хозяйственно-бытовых товаров. Настоящий выбор был продиктован территориальным расположением исследуемого объекта муниципальной недвижимости.

Непосредственно рядом с исследуемым объектом муниципальной недвижимости находятся главные промышленный и продуктовый рынки. В пешей доступности находятся магазины мебели, бытовой техники и строительных материалов (рис. 3).

Все предприниматели нуждаются в торговых и складских помещениях для продажи и хранения товаров.



Рис. 3. Территориальное расположение торговых объектов в п.Ракитное

Предприниматель будет брать в аренду помещения, расположенные в рассматриваемом здании. Также есть возможность задействовать территорию земельного участка, на котором в настоящее время расположен детский сад, для возведения дополнительных торговых и складских помещений. Что касается установки специального оборудования, которое может быть необходимо предпринимателю для осуществления его деятельности, то данные операции предприниматель будет осуществлять за свой счет с согласия муниципалитета.

Настоящий вариант имеет положительный экономический эффект в виде денежных отчислений в казну муниципалитета от аренды торговых и складских помещений.

2. Второй вариант использования предполагает размещение на первом этаже здания детского сада кафе-столовой, а на втором этаже – гостиницы.

В этом варианте использования муниципальной собственности будет учитываться тенденция к возрастанию доли людей пожилого возраста в общей численности населения, а также расположение вблизи объекта значительного количества торговых площадей, а, следовательно, большого количества скопления людей.

Кафе-столовая ориентировано на работников расположенных в шаговой доступности продовольственного и промышленного рынков, близлежащих коммерческих организаций, а также их посетителей и клиентов. Как правило, ценовой диапазон в столовой значительно ниже, чем в ресторанах. Поэтому данное заведение будет также ориентировано и на людей пожилого возраста, для которых средний чек имеет немаловажное значение. Предполагается, что в таком заведении пенсионеры смогут заказать блюда по льготным ценам, а также организовать встречу друзей, отпраздновать день рождения или выступить с культурной программой.

Второй этаж здания предлагается использовать под гостиницу. В Ракитянском районе туризм является приоритетным направлением социально-экономического развития. Муниципальные власти прогнозируют увеличение притока туристов и, вследствие этого, потенциальный дефицит гостиниц. Таким образом, целесообразность устройства гостиницы на втором этаже исследуемого объекта будет вполне обоснована.

Правовой статус кафе-столовой и гостиницы остается муниципальным, так как предприниматель будет брать в аренду помещения, расположенные в рассматриваемом здании.

Территорию земельного участка, на котором расположен рассматриваемый детский сад, уместно задействовать под устройство платной парковки для получения дополнительного дохода. Предложенный вариант принесет не только коммерческую выгоду муниципалитету от сдачи помещений в аренду предпринимателю и оплаты парковочных мест, но и большую социальную пользу населению поселка. Организация досуга, культурного времяпровождения, общественных мероприятий позволит увеличить активность местного населения и повысить общую привлекательность поселка.

3. Третий вариант использования – клуб по интересам для людей пожилого возраста.

В последнее время нельзя не отметить возрастающий отток молодежи из п. Ракитное в областной центр г. Белгород и другие крупные города. Таким образом, количество людей пожилого возраста в поселке значительно увеличилось. Чтобы помочь пенсионерам и людям пожилого возраста рационально использовать своё свободное время для интеллектуального, эстетического развития, общественной деятельности, общения и занятий по душе, мною предложен вариант использования муниципальной недвижимости («Детский сад №3 «Теремок») в качестве клуба по интересам для пожилых людей.

Посещение клуба позволит пенсионерам пообщаться, показать свои таланты, узнать для себя много интересного и полезного. Для многих пожилых людей, желающих плодотворно проводить свое свободное время, это прекрасный вариант времяпрепровождения.

В здании будут организованы такие занятия как, шахматы, шашки, читальный зал, также будет выделено помещение для занятий физической культурой и танцами людьми преклонного возраста. Физическая активность играет важную роль не только в укреплении здоровья, но и позволяет замедлить процессы старения, стимулировать и поддерживать необходимую умственную и физическую работоспособность пожилых людей.

Правовой статус клуба по интересам для пожилых людей - муниципальный, так как собственником остается муниципалитет.

Настоящий вариант экономически обоснован, так как, ввиду использования рассматриваемого здания под клуб по интересам для людей пожилого возраста, происходят денежные отчисления в казну муниципалитета. Экономический эффект представлен денежными отчислениями в казну муниципалитета от занятий.

Так как основным критерием выбора наиболее эффективного варианта использования объекта муниципальной недвижимости является его обоснованность с финансовой точки зрения, необходимо рассчитать доход муниципальных властей от реализации проекта за год.

Стоимость месячной платы за аренду помещения в Ракитянском районе составляет 450 руб за 1 м². Площадь помещений, сдаваемых в аренду -

473 м². Таким образом, в месяц в бюджет муниципалитета поступит 212 850 руб. В год казна пополнится на 2,5 млн. руб. (2554200 руб.)

На основании проведённого анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, финансовой обоснованности, максимального социального эффекта, можно сделать вывод, что, учитывая факторы, определенные как основные (потребности населения, возрастная категория, место расположения), все варианты использования здания МБДОУ «Детский сад №3 «Теремок» п. Ракитное» представляют экономическую выгоду для муниципальных властей района, а второй и третий вариант использования объекта муниципальной недвижимости несет в себе еще и положительный социальный эффект для населения.

Учебное издание

Даниленко Елена Петровна

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ

Методические рекомендации
по выполнению расчётно-графического задания
для студентов всех форм обучения
направления подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры
профиля Городской кадастр

Подписано в печать _____.18. Формат 60×84/16
Уч.-изд. л. 1,8. Усл. печ. л. 1,7. Тираж 40 экз. Цена _____.
Отпечатано в Белгородском государственном технологическом университете
им. В.Г. Шухова
308012, г. Белгород, ул. Костюкова, 46