ФГБОУ ВО Омский ГАУ

Землеустроительный факультет

Выпускающая кафедра землеустройства

направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
профиль «Землеустройство»

Допускается к защите в ГЭК:
Зав. кафедрой:_____ Л.Н. Гилёва

СЕМЕНЧЕНКО СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА Р.П. ОКОНЕШНИКОВО ОКОНЕШНИКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Руководитель: _____ Ю.М. Рогатнев

ОМСК 2023

ФГБОУ ВО Омский ГАУ

Землеустроительный факультет

направление 21.03.02 Землеустройство и кадастры
профиль «Кадастр недвижимости»

Утверждаю:
Зав. кафедрой

_____ Л.Н. Гилёва
«18» апреля 2023 г.

ЗАДАНИЕ
НА БАКАЛАВРСКУЮ РАБОТУ

Семенченко Светланы Сергеевны

1.Тема работы: «Совершенствование земельно-имущественного комплекса р.п. Оконешниково Оконешниковского муниципального района Омской области»

утверждена приказом по университету от «20» апреля 2023 г. № 129/ст-5

2. Срок сдачи обучающимся законченной бакалаврской работы 21.06.23 г.

3. Исходные данные к бакалаврской работе: Планово-картографическая основа М 1:500; материалы почвенного обследования; характеристика природно-климатических, социально-экономических условий объекта; информация о состоянии объектов земельно-имущественного комплекса, справочная, научная и нормативная литература.

4. Содержание расчётно-пояснительной записки (перечень подлежащих разработке вопросов)

Реферат
Введение
Аналитический обзор литературы
1 Характеристика объекта землеустройства
2 Анализ сложившейся системы использования земельно-имущественного комплекса
3 Совершенствование организации использования земельно-имущественного комплекса
Заключение
Список использованной литературы

5. Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей)
1. Схема сложившейся системы использования земельно-имущественного комплекса;
2. Схема совершенствования организации использования земельно-имущественного комплекса.

6. Дата выдачи задания: 18.04.2023 г.

Руководитель: _____ Ю.М. Рогатнев

Задание принял к исполнению _____ С.С. Семенченко

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование этапов дипломного проектирования	Срок выполнения этапов	Прим
1	Разработка задания и программы на бакалаврскую работу	17.04.23	5
2	Изучение литературы по теме работы и написание аналитического обзора литературы	18.04 – 21.04.23	12
3	Написание 1 раздела «Характеристика объекта землеустройства»	24.04 – 26.04.23	11
4	Написание 2 раздела «Анализ сложившейся системы использования земельно-имущественного комплекса»	27.04 – 16.05.23	15
5	Изготовление чертежа «Схема сложившейся системы использования земельно-имущественного комплекса»	17.05 – 23.05.23	12
6	Написание 3 раздела «Совершенствование организации использования земельно-имущественного комплекса»	24.05 – 07.06.23	15
7	Изготовление чертежа «Схема совершенствования земельно-имущественного комплекса»	08.06 – 14.06.23	12
8	Написание Реферата, Введения, Заключения, оформление Списка использованной литературы	15.06 – 16.06.23	10
9	Доработка бакалаврской работы	19.06 – 20.06.23	8
10	Представление бакалаврской работы на кафедру землеустройства	21.06.23	100

Обучающийся – дипломник _____ С.С. Семен

Руководитель бакалаврской работы _____ Ю.М. Рога

Ректору ФГБОУ ВО Омский ГАУ
О.В. Шумаковой

З А Я В К А

Прошу выполнить исследование в рамках разработки выпускной квалификационной работы, обучающейся 4 курса землеустроительного факультета очной формы обучения по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры Семенченко Светланы Сергеевны на тему «Совершенствование земельно-имущественного комплекса р.п. Оконешниково Оконешниковского муниципального района Омской области».

Главный специалист отдела ЖКК,
строительства и архитектуры
Администрации Оконешниковского
муниципального района Омской области В.А. Радыгина

(специальность: 120302.65 Земельный кадастр,
Квалификация: инженер, год выпуска - 2014)

Ректору ФГБОУ ВО Омский ГАУ
О.В. Шумаковой

С П Р А В К А

о внедрении результатов исследования

Согласно заявке предприятия, обучающейся 4 курса землеустроительного факультета очной формы обучения по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры Семенченко Светланы Сергеевны, в рамках разработки выпускной квалификационной работы, были выполнены исследования по теме «Совершенствование земельно-имущественного комплекса р.п. Оконешниково Оконешниковского муниципального района Омской области». Полученные результаты могут быть внедрены в производство.

Главный специалист отдела ЖКК,
строительства и архитектуры
Администрация Оконешниковского
муниципального района Омской области В.А. Радыгина

(специальность: 120302.65 Земельный кадастр,
Квалификация: инженер, год выпуска - 2014)

СОДЕРЖАНИЕ

Реферат..... 3
Введение..... 5
Аналитический обзор литературы..... 7
1 Характеристика объекта землеустройства..... 16
1.1 Общие сведения..... 16
1.2 Характеристика природно-климатических условий..... 17
1.3 Характеристика социально-экономических условий..... 19
2 Анализ сложившейся системы использования земельно-имущественного комплекса (НИР)..... 32
2.1 Анализ экологического состояния использования земель..... 32
2.2 Характеристика функционального зонирования..... 41
2.3 Анализ социально-экономического состояния использования земель 45
2.4 Характеристика правового режима использования земель..... 60
2.5 Анализ использования объектов недвижимого имущества..... 63
3 Совершенствование организации использования земельно-имущественного комплекса..... 73
3.1 Основные направления развития земельно-имущественного комплекса в соответствии с генеральным планом..... 73
3.2 Развитие экологических и социально-экономических условий использования земель..... 76
3.3 Совершенствование земельно-имущественных отношений..... 79
3.4 Результативность и экономическая эффективность совершенствования организации использования земельно-имущественного комплекса..... 87
Заключение..... 90
Список использованной литературы..... 92

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа на тему «Совершенствование земельно-имущественного комплекса р.п. Оконешниково Оконешниковского муниципального района Омской области».

Представлена текстовой и графической частями. Текстовая часть изложена на 92 страницах, структура которой состоит из введения, аналитического обзора литературы, трех разделов, заключения и списка использованной литературы. Работа сопровождается 30 таблицами и 25 рисунками. Графическая часть представлена двумя чертежами следующих схем:

1. Схема сложившейся организации использования земельно-имущественного комплекса (масштаб 1:5000),
2. Схема совершенствования земельно-имущественного комплекса (масштаб 1:5000).

В первой главе рассматривается общая характеристика объекта землеустройства, включающая в себя местоположение, природно-климатические и социально-экономические условия.

Вторая глава представляет собой анализ и характеристику организации сложившейся системы использования земельно-имущественного комплекса, который складывается из экологического и социально-экономического состояния использования земель, функционального зонирования и правовой статус земель исследуемой территории, а также характеристики использования и техническое состояние объектов недвижимости в ее границах.

Третья глава посвящена результативности и эффективности совершенствования организации использования земельно-имущественного комплекса, рассмотрены его основные направления развития в соответствии с генеральным планом и представлены проектные мероприятия по разработке схемы совершенствования земельно-имущественного комплекса. На

основании проведенного анализа предложены основные пути совершенствования земельно-имущественного комплекса.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, организация использования земель, объекты недвижимости, экологическое состояние использования земель, социально-экономическое состояние использования земель, городское поселение.

ВВЕДЕНИЕ

Земельно-имущественный комплекс муниципальных образований служит основой всех задач по управлению объектами недвижимости. Развитие структурированного территориального пространства подразумевает включенность всех элементов односложных образований в единый земельно-имущественный комплекс, способствующий установить специфические характеристики периферийных частей населенного пункта.

Все системы управления земельно-имущественными отношениями на территориальном уровне должны обязательно включать системный анализ формирования земельно-имущественного комплекса, процессы их функционирования должны быть эффективными и прозрачными, а сама система управления должна быть основана на принципиально новом экономическом, организационном и информационном подходе.

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью внедрения инструмента по эффективному управлению земельно-имущественного комплекса, который основан на системе платы за использование конкретных объектов недвижимости.

Цель. Разработка комплексных рекомендаций по совершенствованию системы земельно-имущественных отношений и пользования недвижимостью, включенной в земельно-имущественный комплекс на всех уровнях управления в городском поселении.

Объектом является земельно-имущественный комплекс р.п. Оконешниково Оконешниковского муниципального района Омской области.

Предмет работы основан на изучении существующих земельно-имущественных отношений и включенных в них элементов по эффективному управлению земельно-имущественным комплексом.

В соответствии с целевой направленностью поставлены следующие задачи:

1. Изучить общие сведения об объекте землеустройства;

2. Представить характеристику природно-климатических и социально-экономических условий;

3. Проанализировать сложившуюся систему организации использования земельно-имущественного комплекса;

4. Оценить экологическое и социально-экономическое состояние использования земель;

5. Дать характеристику функционального зонирования и правового режима использования земель;

6. Провести анализ использования и технического состояния объектов недвижимости;

7. Разработать проектные предложения и обосновать результативность по совершенствованию организации использования земельно-имущественного комплекса.

Для решения поставленных задач использованы методы исследования статистическая обработка и сопоставление полученной информации, картографический анализ, анализ литературы и Интернет-источников, также использован метод предпроектного анализа с использованием ГИС-технологий для визуализации и определения направлений развития территории городского поселения.

Методологической и исследовательской базой послужили фундаментальные и прикладные труды отечественных ученых, издания периодической печати, официальные данные статистики РФ, утвержденная градостроительная документация и существующее положение земельно-имущественного комплекса в границах объекта исследования.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

Социально-экономическое развитие сельских территорий России как самостоятельное направление науки положило своё начало задолго до реформ П. А. Столыпина. Социально-экономический уклад жизни села исследовали отечественные учёные М. И. Туган-Барановский, А. И. Чупров, Д. П. Жуковский, Ф. А. Щербин [2].

Современный земельно-имущественный комплекс имеет сложный характер, который нуждается в проведении соответствующих исследований. Особо следует указать на его экономическую сущность, и в этой связи разработка экономического механизма формирования и развития земельно-имущественного комплекса приобретает большую значимость [6].

Кроме того, особое значение приобретает разработка эффективной долгосрочной политики государства в отношении устойчивого развития сельских территорий.

Сельские территории Российской Федерации на протяжении длительного времени находятся в затяжном кризисном состоянии, и, даже, несмотря на активизацию сельскохозяйственного экспорта, сказать, что система сельского социально-экономического развития сегодня выглядит целостно, нельзя. К огромному сожалению, существующий программный подход, активно применяемый в системе управления сельскими территориями, не может обеспечить рост их благосостояния, так как большинство разрабатываемых мероприятий носят или формальный характер или частично применяется к муниципальным образованиям и без этого имеющим относительно устойчивое социально-экономическое состояние.

В связи с чем, важное место в разработке эффективной долгосрочной политики государства в отношении устойчивого развития сельских территорий, на наш взгляд, должно отводиться совершенствованию земельно-имущественного комплекса [5].

Понятие «комплекс» обозначает совокупность предметов или явлений, составляющих одно целое. В этой связи имущественный комплекс представляет собой совокупность взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. Такое положение подтверждается отечественным законодательством, определяющим имущество как совокупность конкретных вещей и материальных ценностей, находящихся на правах собственности или на началах иного вещного права у того или иного субъекта.

Следовательно, земельно-имущественный комплекс представляет собой целостную совокупность разнородных объектов недвижимости, таких как земельный участок и прочно связанные с ним здания, сооружения и иные хозяйственные объекты, образованную на основе прав владения, распоряжения и пользования ими для организации определенного вида социально-экономической деятельности или получения материальных благ [12].

Вместе с тем понимание земельно-имущественного комплекса различные авторы толкуют по-разному, так, например, С. И. Сай считает, что земельно-имущественный комплекс есть совокупность объектов недвижимости, находящихся на одной территории, российский экономист, специалист по земельным отношениям В.Р. Беленький понимает под данным понятием земельный участок с тесно связанными с ним строениями либо вообще без них, с точки зрения В. П. Троицкого, земельный участок с расположенной на нем иной недвижимостью превращается в отдельный объект при условии, что эта часть поверхности суши имеет фиксированные границы, площадь и другие характеристики, отраженные в кадастре и документах государственной регистрации, находится в собственности, владении, пользовании или аренде, то есть имеет определенный правовой статус.

Таким образом, в большинстве представленных определений прослеживается отношение к земельно-имущественному комплексу как к совокупности земли и другого связанного с ней имущества, имеющей

определенное функциональное назначение. При этом подчеркивается, что земельный участок выступает как системообразующий элемент данной совокупности.

Так как земельно-имущественный комплекс представляет собой, с одной стороны, сложную недвижимую вещь, а с другой – комплекс материальных и нематериальных активов с различными экономическими свойствами, которые в свою очередь формируют экономическое содержание этого комплекса и земельно-имущественные отношения как экономическую категорию в этом процессе. Сложность этого процесса заключается еще и в том, что необходимы различные инструментарно-структурные элементы регулирования возникающих земельно-имущественных отношений [9].

Земельные ресурсы – важный и наиболее распространенный вид регионального ресурса. В процессе длительной мировой истории городской цивилизации сложилась особая группа земель населённых пунктов. Они традиционно являются одним из важнейших объектов гражданско-правового оборота. Основное целевое назначение данных земель застройка и развитие населенных пунктов. Прежде всего, это связано, с их фактической значимостью, так как на территории данной категории земель проживает большее количество людей, чем на иных землях [1].

Проблема недостаточной эффективности использования земельных ресурсов также представляется весьма важной в контексте современного этапа земельной реформы.

Под эффективностью использования городских земель понимается степень соответствия использования земель города потребностям жителей и муниципального образования в целом как сложной социально-экономической системы с точки зрения рационального размещения разнообразных объектов с учетом условий и уровня развития районов города, сочетания общегородских и местных интересов землепользования [13]. Схожая трактовка эффективного использования земель содержится в работе А.П. Сизова. Под эффективностью использования городских земель понимается

степень соответствия использования земель интересам города как сложной социальной системы. Это не синоним максимальности, а рациональность, оптимальность размещения на городских землях разнообразных объектов с учетом специфики положения и уровня развития различных районов города, а также сочетания общегородских и местных интересов землепользования [7].

В современных исследованиях авторами предлагаются различные методики анализа эффективности использования городских земель. Для определения эффективности их использования обосновываются соответствующие подходы и критерии, которые могут быть как общесистемными (характеризуют соответствие использования земель интересам города), так и локальными (характеризуют степень соответствия использования конкретного участка его целевому назначению). Выделяют несколько частных критериев для оценки эффективности использования городских земель: экономический, градостроительный, экологический, социальный. С позиций первого критерия эффективность выражается максимальной суммой собираемых земельных платежей; с позиций второго – созданием пространственных условий развития материальной базы многоотраслевого комплекса города; с позиций третьего – созданием благоприятных условий для экологической безопасности жизнедеятельности городского населения; с позиции четвертого – достижением определенного уровня качества жизни.

Приоритет того или иного критерия оценки эффективности зависит от конкретных условий. Например, приоритет экологической эффективности следует отдавать при оценке мероприятий по организации рекреационных зон города.

Проведенный автором анализ методик оценки эффективности использования земельных ресурсов выявил следующее.

А.А. Алпатовым разработана методика оценки эффективности использования земельных участков [1], основанная на ситуационном, правовом и финансово-экономическом анализе землепользования, а также на

прогнозировании и оптимизации земельных платежей. Основными критериями оценки эффективности использования земельного участка являются: соответствие использования земельного участка установленным целям, законодательству РФ, наличие выполненных по участку межевых работ, постановка участка на кадастровый учет и зарегистрированного права, использование незастроенной части участка, соответствие земельных платежей оптимальным. Согласно указанной методике, земельные участки по уровню эффективности их использования относятся к одной из групп: с высокой, с достаточной, с низкой эффективностью и неэффективным использованием. Методика может быть использована при проведении оценки состояния землепользования в отношении земельных участков, предназначенных для коммерческого использования.

Из анализа указанных авторских работ можно сделать вывод, что в настоящее время нет единого подхода к определению комплексного показателя эффективности использования земель города, а методика подобных экономических оценок недостаточно разработана. Существующие различные виды (подходы) оценки эффективности использования земель применяются в связи с необходимостью определить эффект от различных функций на землю: экономическая, социальная, градостроительная, экологическая эффективность. Поэтому становится необходимым комплексный подход к оценке эффективности городских земель, применение новых подходов (критериев) к обработке статистической информации.

Каждое населенное место имеет свои особенности и различается по природным условиям местонахождения, хозяйственно-промышленному профилю, административно-политическому и культурно-историческому значению и величине [5].

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные к следующим территориальным зонам: жилым, общественно-деловым, производственным, инженерных и транспортных инфраструктур,

рекреационным, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных объектов.

Сложность и специфика земельных отношений в населенных пунктах, муниципальных образованиях состоит в том, что они связаны с имущественными правоотношениями, с правом собственности или правом владения зданиями, строениями и сооружениями. Причем эта связь выражается в следующем: во-первых, земельный участок может предоставляться для застройки, размещения зданий, строений, сооружений или каких-либо иных имущественных объектов.

Использование земель населенных пунктов в целях осуществления сельскохозяйственного производства приобретает свою специфику, заключающуюся в осуществлении сельскохозяйственного производства на землях, напрямую не предназначенных для этого. Как показывает практика, достаточно часто часть земель городских и сельских населенных пунктов подлежит использованию именно в сельскохозяйственных нуждах [6].

Для развития земельно-имущественных отношений необходимо исследовать ряд вопросов, касающихся форм собственности и хозяйствования, рынка земли и недвижимости, оценки единого объекта недвижимости, земельного налога и налога на имущество, землепользования, структуры и органов управления земельно-имущественным комплексом.

Земельно-имущественные отношения непосредственно затрагивают интересы страны, регионов, муниципальных образований, всех хозяйствующих субъектов и граждан. От эффективности управления земельно-имущественным комплексом во многом зависит уровень стабильности экономического и социального развития страны и каждого региона, уровень жизни населения.

В статье Рогатнева Ю.М. рассмотрены проблемы эффективного управления земельно-имущественным комплексом города, который рассматривается как ключевой компонент экономического развития на территории города [14].

Формирование и развитие земельно-имущественного комплекса крупного города имеет приоритетное значение, поскольку он является основой экономического и территориального развития городского хозяйства в целом. В то же время земельно-имущественный комплекс – это большое число имущественных объектов, имеющих разнообразное социально-экономическое назначение и вызывающих разнообразные и зачастую противоположные земельно-имущественные отношения. Своевременное, оперативное, качественное управление земельно-имущественным комплексом не всегда реализуется на практике, что снижет экономический, инновационный и инвестиционный потенциал города. Экономический потенциал муниципального образования подразумевает ориентир экономики территорий, индустриальных сфер, предпринимательских возможностей реализовывать производственную и хозяйственную деятельность, направленную на продуцирование качественных средств для обеспечения жизнедеятельности населения и производственных инфраструктур. Управление земельно-имущественным комплексом осуществляется в целях повышения качества жизни населения, как наиболее важной социальной категории, которая характеризует структуру потребностей человека и возможности их удовлетворения [4].

В последние годы произошли изменения в распределении земельных ресурсов и укреплении их правовой основы, что должно устранить имеющиеся недостатки в их использовании. Поэтому формирование и развитие новых земельно-имущественных отношений, которые в полной мере обеспечили бы разработку эффективной системы управления земельными ресурсами, приобретает в рыночных условиях исключительно важное значение, ведь городские земли являются особо ценной категорией земель. На их ценность влияют: величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, региональные природные, экологические и другие факторы. А так как, большинство земельных ресурсов в настоящее время находится в государственной и

муниципальной собственности значит, в рыночных условиях городские земли являются ценнейшим ресурсом и могут служить стабильным источником доходов местного бюджета.

Чтобы земельная собственность использовалась более эффективно, приносила максимальный доход от использования и способствовала улучшению общего инвестиционного климата, необходимы дальнейшее развитие рыночных отношений на земельном рынке, ориентация на сложившуюся рыночную ситуацию и требования рынка, реализация процессов налогообложения, аренды и выкупа городских земель на основе ее рыночной стоимости [8].

В течение последних пятнадцати лет земельно-имущественные преобразования практически не касались вопросов, связанных с рациональным и эффективным использованием земель и иной недвижимости. Соответственно, формирование основных направлений совершенствования управления развитием земельно-имущественного комплекса должна: обеспечить финансовую, организационную и методическую поддержку для создания в России эффективно функционирующей системы управления земельно-имущественным комплексом, скоординировать принятие на региональном и местном уровнях мер, направленных на создание условий для развития отраслей хозяйственного комплекса, учитывая конкурентные преимущества регионов и муниципальных образований, оптимизировать процедуры формирования и предоставления земельных участков для различных объектов земельно-имущественного комплекса, развивать инфраструктурную обеспеченность территорий и создать условия, способствующие повышению конкурентоспособности отраслей народного хозяйства в регионе, а также решить вопросы социального развития, совершенствовать и осуществлять контроля за соблюдением градостроительного и земельного законодательства [11].

Подводя итог относительно рассматриваемой проблемы, можно сделать следующий вывод, что земли в городах и посёлках должны использоваться,

прежде всего, для застройки и развития городских и сельских поселений, для проживания и благополучия граждан. Поэтому они отделяются чертой от земель других категорий и подлежат охране с учетом их особого правового статуса и режима использования, предоставления, изъятия.

Совершенствование земельно-имущественного комплекса является сложной административно-правовой, социально-экономической и информационной задачей, обеспечивающей выполнение своих функций, которые обусловлены пространственной ограниченностью территории муниципального образования, территориальным совмещением производственных объектов со средой постоянного обитания населения и высокой плотностью размещения искусственных объектов недвижимости; негативных изменений состояния земель, происходящих под воздействием активных отрицательных процессов по причине роста техногенных нагрузок и загрязнений.

Формирование системы управления земельно-имущественным комплексом должно быть основано на правовой обеспеченности; экономически обоснованной и социально справедливая системе налогообложения объектов недвижимости; согласованности различных видов правоустанавливающей и регулирующей документации, обязательности экономического оборота максимального количества объектов муниципальной собственности, а также оптимизации процедур формирования и предоставления земельных участков для строительства и развитии инфраструктурной обеспеченности территорий и создании условий для повышения инвестиционной привлекательности территорий.

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

1.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Исследование эффективности использования и управления земельно-имущественным комплексом осуществлено на уровне населенного пункта – р.п. Оконешниково Оконешниковского муниципального района Омской области.

Расположен в степной зоне, входит в состав южного экономического района Омской области и находится в 129 км от областного центра. На северо-западе граничит с Калачинским муниципальным районом Омской области, с южной стороны – с Черлакским муниципальным районом Омской области, с восточной стороны проходит по административно-территориальным границам Новосибирской области. Рабочий поселок Оконешниково является административным центром Оконешниковского муниципального района и Оконешниковского городского поселения. Находится в окружении центральных сел Золотая Нива, Сергеевка, Красовка, Куломзино, Любимовка. Юго-восточнее расположены поселения Крестики и Чистово, а южнее Маяк (Рисунок 1.1).

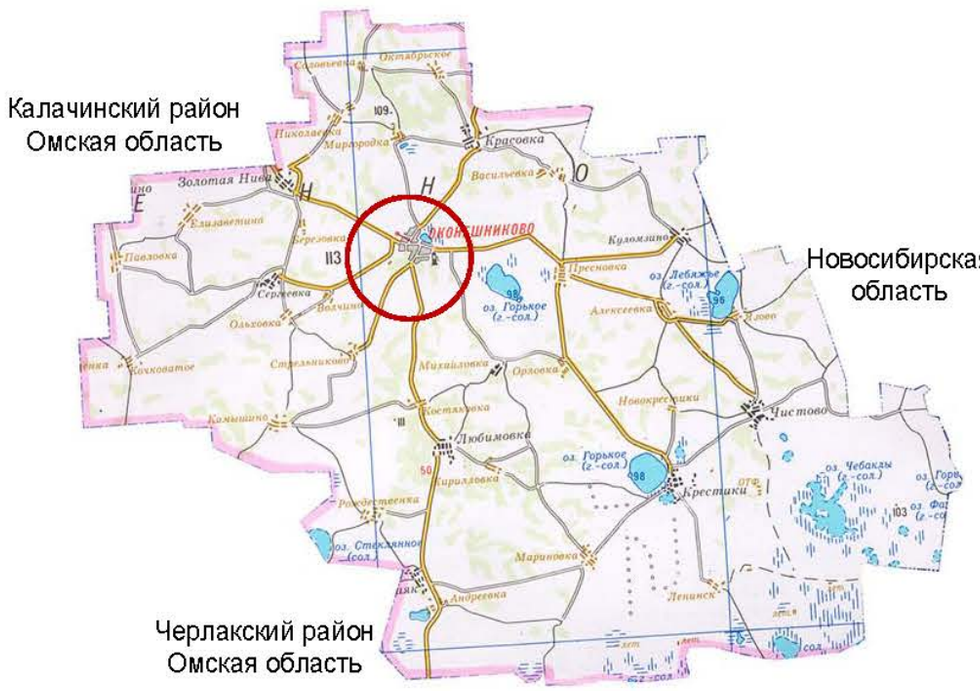


Рисунок 1.1 – Схема расположения р.п. Оконешниково в Оконешниковском муниципальном районе Омской области

Согласно закону Омской области от 15.10.2003 г. № 467-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Омской области и порядке его изменения» (с измен. на 10.12.2013 г.) рабочий поселок Оконешниково является городским поселением (населенным пунктом). Общая площадь исследуемого населенного пункта составляет 1273 га.

1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

Природные условия сформированы в пределах западной окраины Барабинской низменности. Рельеф представлен слабохолмистой местностью, с незначительными уклонами к существующим естественным озерам.

Климат резкоконтинентальный, с обилием солнечных дней и отчётливо выраженными сезонами года. Температурный режим имеет средний показатель зимой -19,5 °С, а минимальное значение достигает -45 °С и летом средняя температура составляет +18,9 °С, максимальное значение – +40 °С. Зима холодная, продолжительная, лето короткое, умеренно жаркое, с недостаточным количеством осадков. Среднегодовое количество осадков – 429 мм. Часто наблюдается преобладание атмосферных засух. Средняя скорость ветра достигает границы до 9 м/сек, максимальное промерзание грунта до 2-х метров. Слабые и средней интенсивности засухи наблюдаются ежегодно, продолжительность их в тёплый период, в среднем, до 12 дней средней интенсивности и до 22 дней слабой. Имеют место и пыльные бури, особенно часто повторяющиеся в мае-июне, когда почва ещё слабо покрыта растительностью.

Всего на территории исследуемого объекта выделено 11 видов почв. Преобладающим типом почв являются лугово-чернозёмные почвы, которые составляют 80,5%, от всей площади почв, солонцы 13,6%, черноземами обыкновенными занято 3,4 % и 2,4% приходится на лугово-болотные, солоди, солончаки. Лучшие и выше среднего качества почвы, которые составляют балл бонитета более 55, занимают практически две трети от общей

территории. В общей сложности средний балл бонитета плодородия колеблется от 45 до 80.

Земляное полотно сложено покровными отложениями элювиально-делювиального генезиса, которые представлены глинами, реже суглинками. Геологические отложения расположены на уровне неогеновой системы – геологический ярус миоцена-плиоцена.

Подстилающие отложения представлены темно-серыми, плотными, высокопластичными глинами павлодарской свиты неогена. Гранулометрический состав: песчаные частицы – 6,3 - 46,3%; пылеватые частицы – 9,5 - 38,5%; глинистые частицы -33,7 - 67,7%.

Растительный покров очень разнообразен. Внешний облик и состав растений во многом определяется особенностями климата, прежде всего тепловыми ресурсами и количеством выпадающих осадков. Залесенность территории крайне мала, в основном представлена березовыми колками и редкими осинниками. Характерно чередование мелколиственных березовых насаждений с участками разнотравных степей. Также встречаются посадки древесно-кустарниковой растительности, клены и тополинные деревья, небольшими массивами хвойные деревья – сосны и ели.

Гидрологическая характеристика территории в границах р.п. Оконешниково определяется отсутствием речных сетей. Существующие водные объекты представлены озером «Оконешниковским», оценка загрязнения водоисточника соответствует показателям слабой экологической напряженности. Ориентировочная площадь озера «Оконешниковское» - 122,7 га. Встречаются на территории и рукотворные котлованы. Уровень залегания грунтовых вод расположен высоко, средняя глубина которых колеблется от 3 до 10 м.

В соответствии с картой почвенно-эрозионного районирования Омской области, р.п. Оконешниково расположено в подрайоне приомьской южно-лесостепной средней дефляции и слабого смыва почв. Данный подрайон характеризуется слабоволнистой дренированной равниной с общим уклоном

к центру Барабинской низменности, а узкой северной полосы – к реке Оми. Гидрографическая сеть отсутствует. Местные базисы эрозии достигают до 5-10м. Шире развиты процессы дефляции и частично наблюдается действие совместной эрозии. Интенсивность водных эрозионных процессов наблюдается в районе слабого плоскостного смыва и средней интенсивности ветровых эрозионных процессов.

Карта районирования Омской области по переувлажнению почв относит территорию р.п. Оконешниково к категории переувлажнения слабой и средней степени, включают почвы избыточно увлажненные временно и длительно. К переувлажнённым землям относятся: болота, заболоченные земли и минеральные избыточно увлажнённые земли с уровнем грунтовых вод смыкающимися с капиллярной каймой в почвенном профиле.

При анализе агроэкосистем поселка наблюдаются природные негативные процессы: засоление, заболачивание, а также ветровая эрозия. Существующий характер грунтов, представленных в основном глинистыми отложениями, подвергает территорию к частым подтоплениям, особенно в весеннее время года, в связи с подъемом грунтовых вод. Данные факторы оказывают отрицательное влияние при ведении хозяйственной и производственной деятельности населения на территории поселка, являются дискомфортными. Степень комфортности существующих природных условий для жизнедеятельности населения можно охарактеризовать как среднеблагоприятную, природная зональность не оказывает существенного влияния на человека, однако антропогенные экологические факторы формируют негативные особенности проживания.

1.3 ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

Внешние транспортно-экономические связи осуществляются автомобильным транспортом по дорогам федерального, регионального и межмуниципального значения. Ближайшая железнодорожная станция

«Калачинская» находится на расстоянии 40 км от районного центра. Ближайший речной порт и аэродром находятся в г. Омске.

Основополагающая роль в развитии экономики поселка принадлежит сельскохозяйственной отрасли, которая в свою очередь способствует динамичной работе других отраслей. Функционирование экономики базируется различными сферами хозяйственной деятельности поселка. По данным администрации Оконешниковского муниципального района в секторе экономике поселения осуществляют деятельность 144 предприятия и организации. Включает в себя следующие сферы производства:

1. Сельское хозяйство. Основой экономики р.п. Оконешниково является производство продукции сельского хозяйства, основная специализация – зерновое производство. Агропромышленный комплекс представлен крестьянско-фермерскими хозяйствами, сельскохозяйственными организациями и личными подсобными хозяйствами сельского населения, чья основная деятельность направлена на возделывание сельскохозяйственных земель на территории поселения.

2. Лесные хозяйства и лесничества. На территории р.п. Оконешниково ведением лесного хозяйства, а также осуществлением лесозащитных мероприятий и воспроизводством лесных ресурсов занимается 1 организация – «Государственное учреждение Калачинский лесхоз».

3. Промышленность. В поселении развивается промышленность, представленная предприятиями по производству строительных материалов и пищевой промышленности. Приоритетные направления в развитии пищевой промышленности включают в себя производство хлеба и хлебобулочных изделий, кондитерский и крупяных изделий. Стратегической задачей формирования пищевой промышленности в перспективе являются создание интегрированных агропромышленных структур, включающих производящее сырье, перерабатывающие, обслуживающие и сбытовые подразделения. В сфере промышленности по производству строительных материалов функционирует предприятия, занимающиеся выпуском тротуарной плитки,

пеноблоков и блочной продукции. Функционирует два цеха по заготовке, переработке, продаже древесины и выпускаются различные изделия из дерева.

4. Строительная деятельность. В данной сфере функционирует Государственное предприятие Омской области «Оконешниковское дорожное ремонтно-строительное управление» осуществляющее строительство и ремонт дорог района, а также ведут деятельность индивидуальные предприниматели.

Экономическое развитие поселка реализуется его инвестиционным потенциалом в основной капитал населения, вклад в увеличение инвестиционных вложений во многом обеспечен местными сельхозтоваропроизводителями, также привлекаются и внебюджетные инвестиции.

В составе базовых условий социально-экономического развития территории муниципальных образований и страны в целом, особую значимость имеют показатели демографической ситуации.

Действие устойчивого развития определяется зависимостью социально-экономического развития и динамикой характеристик населения. Одной из характеристик населения является его миграционный процесс, влияющий на степень освоения и функционирование территории в рамках социального и экономического развития. Движение населения в период с 2012-2022 гг. представлено в таблице 1.1.

Таблица 1.1 - Численность населения в р.п. Оконешниково за 2012 – 2022 г.г. (на начало года; тыс. чел.)

Показатель, год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения – всего, тыс. чел.	5309	5214	5136	5083	5047	5020	4964	4888	4914	4897	4666

Городское население р.п. Оконешниково в 2022 году имеет наибольшую мобильность, по сравнению с 2021 годом сокращение составило 4,7% или 231 человека. Так в 2021 году сокращение составило всего 17 человек, что является наименьшим количеством мигрантов за анализируемый период. В 2020 году

наблюдается прирост городского населения, по сравнению с 2019 годом составило на 0,5% больше. В период с 2012 по 2022 год, общий процент убыли городского населения составил -12,1% (-643 человека). На рисунке 1.2 представлена динамика миграционного процесса с фактическими показателями прироста/убыли на территории поселка.



Рисунок 1.2 – Динамика миграционного прироста, убыли (-) в р.п. Оконешниково за 2012-2022 г.г.

Ежегодно наблюдается снижение численности населения в связи с оттоком граждан из поселения в г. Омск и другие регионы. Для анализа причины оттока населения необходимо оценить активность функционирования социальных и других объектов, участвующих в обеспечении комфортного проживания и освоенности территории.

Объекты социальной инфраструктуры, содержащие материально-техническую основу обеспечения социальных функций поселка в сфере образования, медицины и культуры, представляют собой основу системы обеспечения жизнедеятельности населения и способствуют повышению качества и количества получаемых ими социальных услуг.

Единственная и, наверное, самая гармоничная локация, являющаяся точкой притяжения жителей поселка – «Парк культуры и отдыха», расположен в самом центре поселка. В нем функционирует зона для детских развлечений,

зона для поддержания физического здоровья и развития жителей и, конечно же, зона для отдыха и свободного времяпровождения.

Характеристика существующей сети объектов культурно-бытового и социального обслуживания следующая:

1. Учреждения образования. Включают функционирование следующих объектов образования:

1.1. Дошкольные образовательные учреждения. МБДОУ «Оконешниковский детский сад» вместимостью 280 мест – ул. Пролетарская, д. 44. Здание специальное, состояние хорошее.

1.2. Общеобразовательные школы. МБОУ «Оконешниковская СШ» вместимостью 1124 места. Школа имеет 2 филиала, общее начальное образование осуществляется в здании школы по адресу ул. Коммунистическая, д. 87 и основное и среднее общее образование в здании школы по адресу ул. Маяковского, д. 9. Здание специальное, состояние хорошее.

1.3. Внешкольные учреждения. Учреждения дополнительного образования детей представлены МБУ ДО «Оконешниковским домом детского творчества» (ул. Коммунистическая, д. 87) и МБУ ДО «Детским оздоровительно-образовательным физкультурно-спортивным центром» (ул. Спортивная, д. 13), а также МКОУ ДО «Оконешниковская школа искусств» Омской области (ул. Гагарина, д. 59).

Обеспеченность населения учреждениями образования представлена в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Обеспеченность населения учреждениями образования

№ п/п	Наименование объекта	Фактическая мощность (мест)	Требуемая мощность (мест)	Коэффициент обеспеченности, %	Отклонение от нормы, %
1	Дошкольные образовательные учреждения	280	362	0,77	-23
2	Общеобразовательные учреждения	1124	601	1,87	-

Коэффициент обеспеченности определялся как отношение фактической мощности к нормативной (требуемой мощности) и выявил отклонение в существующем функционировании детских садов, обеспеченность недостаточная. На перспективу требуется строительство новых объектов дошкольного образования, чтобы полностью удовлетворить потребность населения в данных объектах.

2. Учреждения здравоохранения. Включают стационары и функционирующую на территории поселка поликлинику «БУЗОО Оконешниковская ЦРБ» (ул. Кирова, д. 1).

Обеспеченность населения учреждениями здравоохранения представлена в таблице 1.3.

Таблица 1.3 – Обеспеченность населения учреждениями здравоохранения

№ п/п/	Наименование объекта	Фактическая мощность	Требуемая мощность	Коэффициент обеспеченности, %	Отклонение от нормы, %
1	Поликлиника	250	284	0,88	-12
2	Стационар	61	46	1,33	-

Коэффициент обеспеченности определялся как отношение фактической мощности к нормативной (требуемой мощности) и выявил отклонение в существующем функционировании поликлиники, обеспеченность недостаточная. Данный факт, обуславливается нехваткой врачей, среднего и младшего медицинского персонала.

3. Учреждения социальной защиты. «БУЗОО комплексный центр социального обслуживания населения Оконешниковского района» (ул. Коммунистическая, д. 169), казенное учреждение Омской области «Центр социальных выплат и материально-технического обеспечения по Оконешниковскому району Омской области» (ул. Гагарина, д. 34), государственное учреждение Управление Пенсионного фонда России (ул. Степная, д. 44). Фактическая мощность соответствует нормативным показателям, потребность населения учреждениями социальной защиты выполнена.

4. Учреждения культуры и искусства. Учреждения культуры представлены следующими объектами:

4.1. МКОУ ДО «Оконешниковская школа искусств» Омской области (ул. Гагарина, д. 59). Состояние хорошее, проведен капитальный ремонт.

4.2. МКУК «Оконешниковская межпоселенческая библиотечная система»: межпоселенческая библиотечная система и центральная детская библиотека (ул. Гагарина, 32 б). Состояние хорошее, проведен капитальный ремонт.

4.3. МКУК «Оконешниковский межпоселенческий историко-краеведческий музей» (ул. Пролетарская, д. 54). Состояние хорошее, проведены ремонтные работы.

4.4. МБУК «Оконешниковская межпоселенческая клубная система»: межпоселенческий дом культуры (ул. Пролетарская, д. 67) и центр народной традиционной культуры «Слобода» (ул. Гагарина, 32 б). Состояние хорошее, проведен капитальный ремонт.

Обеспеченность населения учреждениями культуры и искусства представлена в таблице 1.4.

Таблица 1.4 – Обеспеченность населения учреждениями культуры и искусства

№ п/п/	Наименование объекта	Фактическая мощность (объект)	Требуемая мощность (объект)	Коэффициент обеспеченности, %	Отклонение от нормы, %
1	Учреждения клубного типа	2	1	2,0	-
2	Библиотека (в т.ч. детская)	2	2	1,0	-
3	Музей	1	1	1,0	-
4	Детская школа искусств	1	1	1,0	-

Согласно нормативным показателям, для городских поселений с населением менее 25 тыс. человек, требуется функционирование музея, детской школы искусств, межпоселенческой и детской библиотек в количестве 1 объекта. Коэффициент обеспеченности определялся как отношение фактической мощности к нормативной (требуемой мощности), следовательно, обеспеченность высокая.

5. Учреждения физической культуры и спорта. На территории расположены плоскостные спортивные сооружения и спортивный зал общего пользования (ул. Спортивная, д. 13). Состояние хорошее, проведен капитальный ремонт. По данному адресу также расположена Региональная общественная физкультурно-спортивная организация «Федерация лапты Омской области».

Обеспеченность населения учреждениями физической культуры и спорта представлена в таблице 1.5.

Таблица 1.5 – Обеспеченность населения учреждениями физической культуры и спорта

№ п/п/	Наименование объекта	Фактическая мощность (м2 общей площади)	Требуемая мощность (м2 общей площади)	Коэффициент обеспеченности, %	Отклонение от нормы, %
1	Физкультурно-спортивные залы	2100,0	1737,4	1,21	-
2	Плоскостные сооружения	44120,0	9679,8	4,56	-
3	Бассейны	-	372,3	0	-

Исходя из численности населения поселка и норматива единовременной пропускной способности физкультурно-спортивных сооружений определено отсутствие функционирования бассейна, как одного из составляющих учреждений физической культуры и спорта. На существующую численность населения требуется возведение данного объекта спорта с 372,3 м2 зеркала воды. В целом, учреждения физической культуры и спорта обеспечивают потребность населения.

6. Отделения почтовой связи. На территории поселка функционирует одно отделение почтовой связи, Калачинского почтампа «УФПС Омской области-филиал ФГУП почта России» (ул. Кирова, д. 18).

Постановлением Правительства РФ от 15.09.2020 № 1429 установлено среднее значение радиуса обслуживания территории населения, которое составляет до 10 тыс. метров, и должно обслуживаться одним почтовым отделением для населения не более 5 тыс. человек. Следовательно, обеспеченность 100%.

7. Предприятия торговли. Аптечные сети – ОАО «Аптечные сети» «Омское лекарство» филиал Оконешниковская ЦРА №35 – ГОСАПТЕКА (ул. Пролетарская, д. 52), ООО «Фармакопейка» (ул. Коммунистическая, д. 97), ООО «Елена» (ул. Кирова, д. 29), ООО «Апрель» (ул. Коммунистическая, д. 84б), ООО «Юниксфарм» (ул. Кирова, д. 31), ветеринарная аптека (ул. Коммунистическая, д. 85).

Таблица 1.6 – Обеспеченность населения предприятиями торговли

№ п/п/	Наименование объекта	Фактическая мощность (м2 общей площади)	Требуемая мощность (м2 общей площади)	Коэффициент обеспеченности, %	Отклонение от нормы, %
1	Торговые объекты	4474,0	1390,0	3,22	-
2	Аптеки	256,8	248,2	1,03	-

Предприятия торговли полностью обеспечивают обслуживание населения – обеспеченность более 100 %. Коэффициент обеспеченности определялся как отношение фактической мощности к нормативной (требуемой мощности), следовательно, обеспеченность высокая.

Перечень предприятий розничной торговли представлены в таблице 1.7.

Таблица 1.7 – Перечень предприятий розничной торговли

№ п/п	Наименование предприятия	Вид деятельности
1	2	3
1	ИП Долиненко Е.П.	Торговля прочая в неспециализированных магазинах
2	ИП Тимофеева В.Е.	
3	ИП Старцева Т.И.	
4	ИП Гаршина П.А.	
5	ИП Мартыненко В.Ф.	
6	ИП Жарая С.С.	
7	ИП Маркарян О.В.	
8	ИП Лиханова И.Ф.	Деятельность предприятий общественного питания по прочим видам организации питания
9	ИП Якушева Г.В.	Производство хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения
10	ИП Бефус С.Г.	Торговля мужской, женской и детской одеждой в специализированных магазинах
11	ИП Васильев О.В.	Торговля прочая в неспециализированных магазинах
12	ИП Ждамирова Е.В.	
13	ИП Коротун А.С.	
14	ИП Евтушенко Е.Н.	
15	АО «Магнит Косметик»	
16	ИП Леонтьева Н.В.	

Окончание таблицы 1.7

1	2	3
17	ИП Полещук А.В.	Торговля мясом и мясом птицы, включая субпродукты в специализированных магазинах
18	ИП Моренко А.А.	Торговля аудио- и видеотехникой в специализированных магазинах
19	ИП Алимова О.Г.	Торговля прочими пищевыми продуктами, включая рыбу, ракообразных и моллюсков
20	ИП Герлиц В.С.	Торговля цветами и другими растениями, семенами и удобрениями в специализированных магазинах
21	ИП Долгих Е.И.	Торговля в нестационарных торговых объектах и на рынках
22	ИП Павлова Э.М.	
23	ИП Саютинская Е.Г.	Торговля автомобильными деталями, узлами и принадлежностями
24	ИП Чумичева Т.В.	Торговля преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в неспециализированных магазинах
25	АО «ТАНДЕР»	
26	ИП Герлиц Н.И.	
27	ИП Джурова Н.Н.	
28	ИП Геворгян И.Н.	
29	ИП Прадедович А.С.	
30	ИП Будкина М.В.	Торговля одеждой в специализированных магазинах
31	ОАО «Семиречинская база снабжения»	Торговля сельскохозяйственными и лесохозяйственными машинами, оборудованием и инструментами, включая тракторы
32	ОАО «Сибнефть-Омскнефтепродукт»	Продажа нефтепродуктов
33	ООО «Енисей-Омск»	Торговля автомобильными деталями, узлами и принадлежностями
34	ИП Зубакин В.М.	
35	ИП Васильева Е.С.	
36	ОАО «База снабжения Сибирская»	Торговля строительными, отделочными материалами
37	ООО «Интерантена»	Торговля радио- и телеаппаратурой

В целом, рынок розничной торговли в поселке достаточно наполнен предприятиями по продаже продовольственными и непродовольственными товарами, обеспечивающих базовые потребительские характеристики.

8. Прочие объекты обслуживания. Охрана р.п. Оконешниково осуществляется 45 ПЧ ФПС (11 отряд ФПС по Омской области), пожарное депо (ул. Школьная, д. 40). Контроль правонарушений и общественнного порядка на территории поселка - задачи и функции отделения полиции «Оконешниковское» Межмуниципальный отдел Министерства внутренних дел Российской Федерации «Калачинский» УМВД России по Омской области. Функционирует одна общественная баня (ул. Гагарина, 70). Места захоронения представлены 3 кладбищами: по адресу ул. Московская, д.2

(недействующее) вместе с храмом «Церковь Покрова Пресвятой Богородицы», второе и третье расположено на границе поселка по ул. Коммунистическая. Предприятия питания и бытового обслуживания представлены тремя объектами: ООО «КАФЕ «УЮТ»» - ул. Кирова, д. 14, ООО «Общепит» «КАФЕ» - ул. Гагарина, д. 35.

Роль предпринимательства достаточно велика, поскольку затрагивает все сферы функционирования жизнедеятельности населения. В настоящее время в поселке действует множество различных предприятий и организаций, осуществляющих деятельность разных отраслей экономики.

Таблица 1.8 – Прочие предприятия и организации

№ п/п	Наименование предприятия	Вид деятельности
1	2	3
1	МУП «Автомобилист»	Транспортные услуги
2	Оконешниковская автостанция ГП Омскоблавтотранс	Услуги населению
3	МУП «Родник»	
4	ФГБУ «Россельхозцентр» по Омской области	Услуги в области растениеводства
5	Охотнадзор	Охота, отлов и отстрел диких животных, включая предоставление услуг в этих областях
6	ООО «Росгострах»	Дополнительное медицинское страхование
7	«РГС-Медицина»	
8	ОАО «Россельхозбанк»	Прочее денежное посредничество
9	Омское отделение №8634 ПАО Сбербанк г.Омск	
10	ПО «Оконешниковское»	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
11	Райпотребсоюз	
12	ИП Васильев С.В.	Техническое обслуживание и ремонт прочих автотранспортных средств
13	ООО «Агропарк»	Переработка сельскохозяйственной продукции
14	КФХ Ширин В.Г.	Растениеводство
15	КФХ Ульянов А.И.	
16	КФХ Бесчастных А.А.	
17	КФХ Неупокоев Ю.П.	
18	КФХ Лобов О.В.	
19	КФХ Якушев В.Я	
20	КФХ Герлиц А.Я.	Растениеводство
21	КФХ Морозов С.Г.	
22	КФХ Новиков А.И.	
23	КФХ Носов В.Н.	
24	КФХ Бизин В.А.	
25	КФХ Потемкина И.Г.	

Окончание таблицы 1.8

1	2	3
26	КФХ Полищук С.Н.	
27	КФХ Прокопченко Н.В.	
28	КФХ Рыбалевский О.Г.	
29	КФХ Велигуров А.Н.	
30	КФХ Сербов Д.Г.	
31	КФХ Кулик В.М.	
32	КФХ Сероух А.А.	
33	КФХ Чужанин А.А.	
34	КФХ Чугаева Н.Ф.	
35	КФХ Баев А.А.	
36	КФХ Исаков С.В.	
37	КФХ Васильев А.А	
38	КФХ Синеговский В.М.	
39	КФХ Корж А.Е.	
40	КФХ Бакаев С.В	
41	ИП Резанов Д.В.	
42	ООО «Омь»	
43	ООО «Агроторгсервис»	Растениеводство, животноводство
44	ООО «Обьединение»	
45	ИП Олизаревич Т.Ю.	Кадастровая деятельность
46	ИП Галаев А.В.	Ритуальные услуги
47	ИП Герлиц Т.Е.	Бухгалтерские услуги
48	ИП Бондюченко Е.В.	
49	ИП Драч А.В.	Полиграфические услуги
50	ИП Парамонов С.А	Установка окон
51	ИП Полищук Л.В.	Парикмахерские услуги
52	ИП Серегина Е.Н.	
53	ИП Синеговский А.С.	Юридические услуги

Функционирование предприятий неотъемлемая часть экономики и является точкой внимания для создания условий занятости экономически активного населения поселка. Функционирование прочих предприятий обслуживания высокое, обеспеченность более 100%.

Действие социального профиля также включает функционирование жилищного и коммунального хозяйства поселка, поддерживающие работоспособность основных систем жилищной инфраструктуры (Таблица 1.9).

Таблица 1.9 – Организации, предоставляющие коммунальные услуги

№ п/п	Наименование предприятия	Вид деятельности
1	2	3
1	ОАО «Омскгазстройэксплуатация» участок №14 г. Калачинск Оконешниковская бригада	Коммунальные услуги

Окончание таблицы 1.9

1	2	3
2	МУП Коммунальник	Коммунальные услуги
3	Филиал ОАО «МРС Сибири» (Омскэнерго)	
4	Оконешниковский клиентский офис ООО «Омская энергосбытовая компания»	
5	ОАО «Омскоблгаз» филиал Калачинский межрайгаз	
6	ООО «Гарантия»	

Текущее состояние социального и экономического сектора поселка позволяет дать объективную оценку, характеризующую низкий уровень развития данных секторов в структуре социально-экономической обеспеченности. В большей степени, это связано с социально-демографическими характеристиками и экономическим развитием поселка и района в целом. Существующее положение требует активных действий по повышению показателя уровня его экономического развития и инвестиционной привлекательности. Необходимо привлечение инвестиций внешнего финансирования на реализацию проектов развития, как за счет средств вышестоящих бюджетов, так и за счет внебюджетных инвестиций.

Отрасли экономики и социального обеспечения развиваются на основе потенциала территории, включающего всевозможные факторы для обеспечения определенного уровня жизни населения, улучшение качества которого возможно только при эффективных и рациональных условиях использования данной территорий в комплексе с земельно-имущественными отношениями. В целом, обеспеченность инфраструктурными объектами находится в переходном состоянии развития, существующая сеть объектов культурно-бытового и социального обслуживания функционирует в достаточной степени.

2 АНАЛИЗ СЛОЖИВШЕЙСЯ СИСТЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА (НИР)

2.1 АНАЛИЗ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Оценка экологического состояния земель заключается в выявлении на территории р.п. Оконешниково сложившейся экологической ситуации и оценку земли как природного комплекса, который имеет определенный природно-ресурсный потенциал. Для выявления наиболее эффективного использования земельно-имущественного комплекса проведена оценка экологического состояния использования земель в р.п. Оконешниково. Объективная оценка пространственного потенциала территории поселка обуславливается определением существующих условий в границах изучаемого участка.

Деление на оценочно-территориальные участки осуществлялось на основе мелкой парцелляции, что позволяет рассмотреть динамику развития на обособленных участках и в целом по объекту исследования. Границы исследуемых оценочных участков определены по существующим кадастровым кварталам поселка, которые сгруппированы в компактный массив из земельных участков, расположенных в его границах.

Для отображения анализа пространственных данных существующего пространственного развития территории р.п. Оконешниково создана его электронная карта в инструментальной геоинформационной системе MapInfo Pro (Рисунок 2.1).

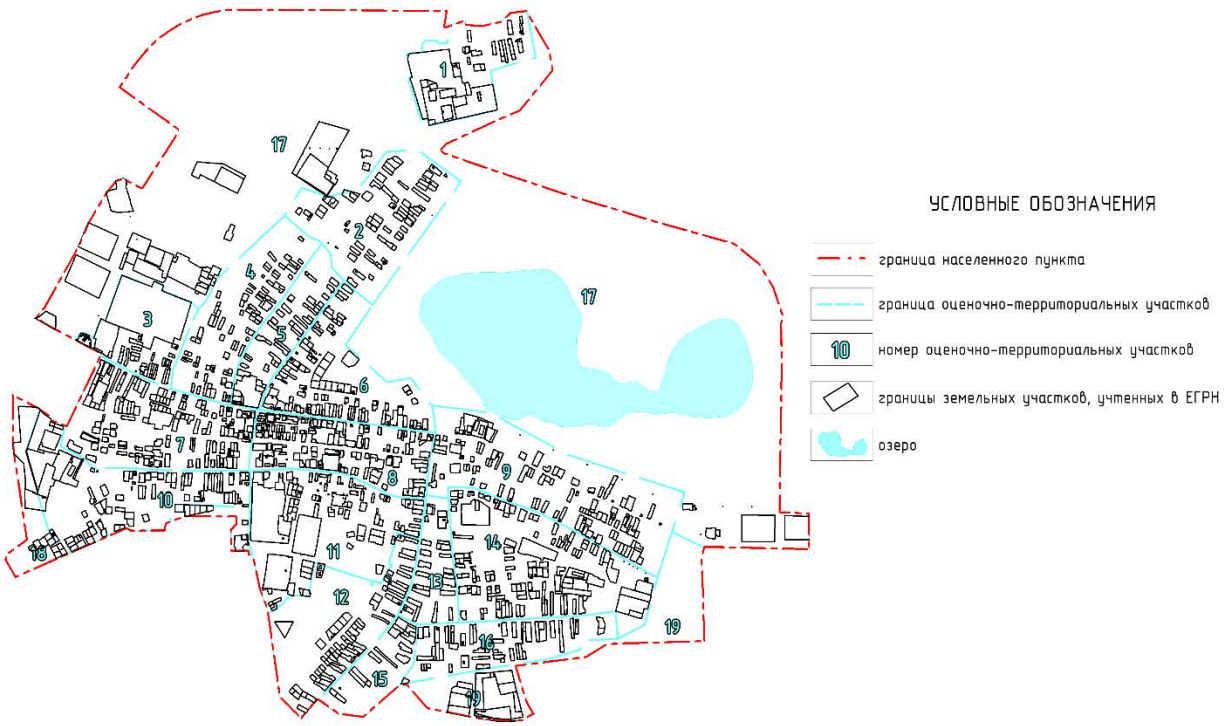


Рисунок 2.1 – Электронная карта оценочно-территориальных участков

Экологическая нагрузка на жизнедеятельность населения во многом определяется показателями воздействия загрязнения на окружающую среду. Наличие зеленых насаждений характеризует благоприятный экологический фактор в области комфортного проживания населения, поскольку леса выполняют санитарно-гигиенические функции и создают оптимальные условия для отдыха населения. Растительные сообщества поселка представлены отдельными массивами березняков с отдельно стоящими осинами, преобладают и ярусы хвойных лесов.

Нарушение экологического потенциала распространяется путем существования объектов накопленного вреда, включающих размещение полигонов твердых и жидких коммунальных отходов. В р.п. Оконешниково имеется несанкционированный объект размещения ТКО общей площадью отходов более 5 га. Объект расположен на расстоянии 0,123 км от жилых массивов населенного пункта Оконешниково и на расстоянии 0,8 км от ближайшего водного объекта оз. Оконешниковское. Южнее несанкционированной свалки расположен несанкционированный полигон вывоза жидких коммунальных отходов, отрицательно влияющий на качество воздуха и экологическую обстановку поселка (Рисунок 2.2).

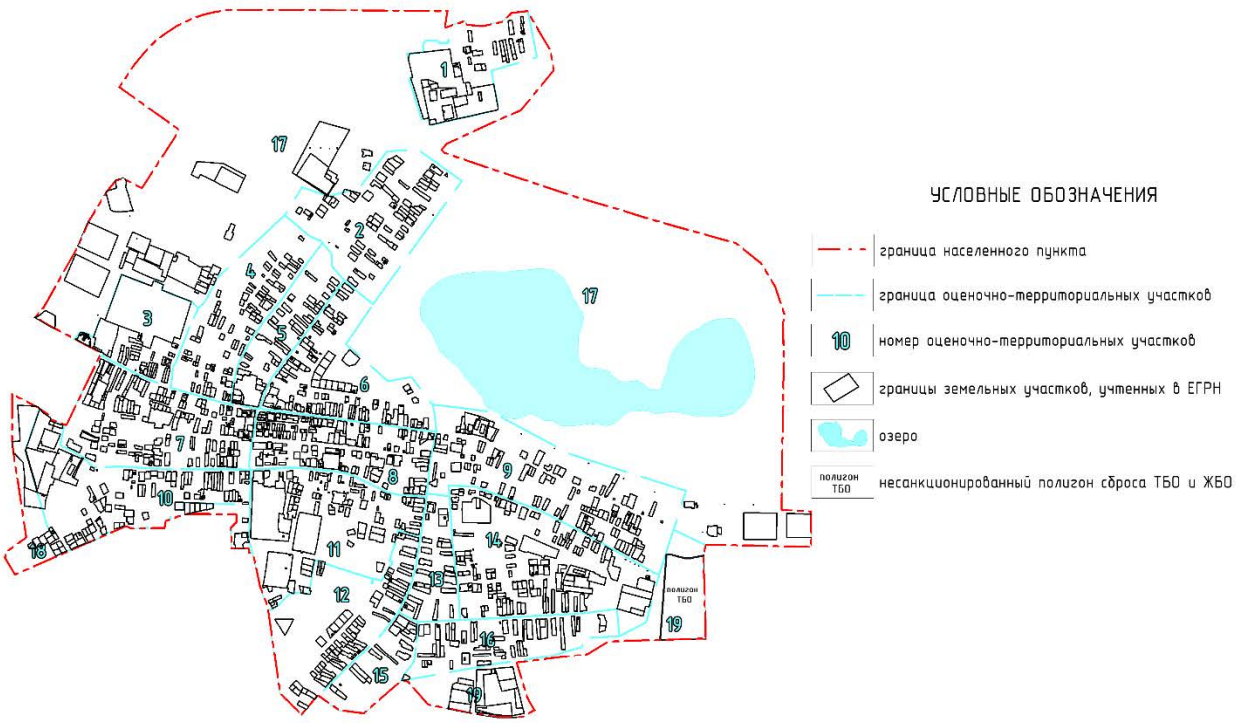


Рисунок 2.2 – Расположение несанкционированного объекта ТКО

В соответствии с СанПиНом 2.1.3684-21 «В населенных пунктах без централизованной системы водоотведения накопление жидких бытовых отходов должно осуществляться в локальных очистных сооружениях либо в подземных водонепроницаемых сооружениях как отдельных, так и в составе дворовых уборных», что характеризует осуществление нелегального слива жидких отходов на почвы поселка, требует очистки территории и возведении специальных отведенных для этого мест.

В границах поселка встречаются незначительные мусорные массы, происходит захламление его территории. Мусорный полигон неоднократно горит, отравляющие вещества при сжигании свалочного мусора разносятся на несколько километров. Зональное распространение загрязнения от свалки наиболее влияет на качество воздуха в весенне-летний период, в который ветер дует чаще в сторону поселка, вследствие этого накопленные значительные количества загрязняющих веществ оказывают непосредственное влияние на качество условий проживания и состояние здоровья населения.

В этот же период оказывает негативное влияние оз. Оконешниковское, которое имеет состояние водно-болотного объекта. Площадь озера около

122,7 га, следовательно, и площадь распространения болотного запаха захватывает практически весь населенный пункт. Рукотворные котлованы, находящиеся в запущенном состоянии, также оказывают неблагоприятные условия на территории поселка.

В р.п. Оконешниково отсутствуют предприятия, оказывающие существенное негативное воздействие на качество воздуха, приоритетной проблемой загрязнения являются выбросы, исходящие от автомобильного транспорта. Существующие производственные зоны не нарушают экологию.

Отметим, что экологическая ситуация ухудшается с каждым годом, территории распространения загрязнений приобретают значительные масштабы. Благоустройство территории районного поселка должно реализоваться путем создания гармоничной ландшафтной среды и улучшению экологической обстановки. Непременно требуется очистка территории и ликвидации несанкционированного размещения ТБО. Необходимо проведение рекультивационных мероприятий земельного участка, занятого несанкционированной свалкой, в целях сокращения ущерба окружающей среды и проживания населения.

Далее представлен анализ экологической обстановки в границах характерных оценочно-территориальных участков.

Участок 1. Встречаются незначительные мусорные массы. Происходит заболачивание территории.

Участок 2. Мусорные массы отсутствуют. С восточной стороны, оказывает негативное влияние, путем распространения болотного запаха в весенне-летний период, оз. Оконешниковское.

Участок 3. Загрязнение атмосферного воздуха выбросами АЗС «Топлайн» (ул. Коммунистическая, д. 3), АГЗС (ул. Пионерская, д. 44) и зерновым элеватором ООО «АгроПарк» (ул. Юбилейная, д. 21), загрязнение регулируется лесозащитными полосами вокруг территории данных объектов. Имеются незначительные мусорные массы. Происходит заболачивание территории – 1 объект.

Участок 4. Мусорные массы отсутствуют. Происходит заболачивание территории – 1 объект. Искусственно созданный водный объект, с зеленой болотной водой, создает неприятный запах в весенне-летний период.

Участок 5. Загрязнение территории небольшими мусорными массами. Природные негативные процессы не протекают.

Участок 6. С северо-восточной стороны, оказывает негативное влияние, путем распространения болотного запаха в весенне-летний период, оз. Оконешниковское. Негативные процессы не протекают. Загрязнение территории незначительными свалочными массами. На территории участка расположен производственный объект «Областная станция по борьбе с болезнями животных по Оконешниковскому району» (ул. Кооперативная, д.2) является источником загрязнения атмосферного воздуха.

Участок 7. Загрязнение территории незначительными мусорными массами. Происходит заболачивание территории – 1 объект.

Участок 8. Загрязнение территории незначительными мусорными массами. Происходит заболачивание территории – 1 объект.

Участок 9. Происходит заболачивание территории – 2 объекта. С северной стороны, оказывает негативное влияние, путем распространения болотного запаха в весенне-летний период, оз. Оконешниковское. С восточной стороны расположен объект заболачивания территории. На расстоянии около 500 м, от восточной стороны границы объекта, преобладает свалочный запах от несанкционированной свалки ТБО.

Участок 10. Встречаются незначительные мусорные массы. Негативные процессы не протекают.

Участок 11. Встречаются незначительные мусорные массы. Негативные процессы не протекают. Функционирует цех по заготовке, переработке, продаже древесины и выпуска различных изделий из дерева, производительный процесс которого влияет на окружающую среду. На территории оцениваемого участка расположено недействующее кладбище, не имеющее установленной санитарно-защитной зоны с прилегающим

земельным участком. Данный факт указывает о нарушении санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Участок 12. Наличие мусорных масс и негативные процессы не установлены. На территории оцениваемого участка расположено недействующее кладбище, не имеющее установленной санитарно-защитной зоны с прилегающим земельным участком. Данный факт указывает о нарушении санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Участок 13. Загрязнение территории незначительными мусорными массами не обнаружено. Негативные природные процессы не протекают.

Участок 14. Загрязнение территории незначительными мусорными массами. С северной стороны, оказывает негативное влияние, путем распространения болотного запаха в весенне-летний период, оз. Оконешниковское. На расстоянии около 500 м, от восточной стороны границы объекта, преобладает едкий запах от несанкционированной свалки ТБО. На этом же расстоянии преобладает канализационный запах от места сброса ЖБО, образовавшее болотистую местность.

Участок 15. Загрязнение территории мусорными массами не обнаружено. Негативные природные процессы не протекают.

Участок 16. На расстоянии около 600 м, от восточной стороны границы объекта, преобладает едкий запах от несанкционированной свалки ТБО. На этом же расстоянии преобладает канализационный запах от места сброса ЖБО, образовавшее болотистую местность. Территория загрязнена мусором.

Участок 17. На территории отмечен загрязняющий объект – АЗС «Газпромнефть» (ул. Коммунистическая, д. 3а), испарение нефтепродуктов оказывает значительное влияние на атмосферу. Вокруг объекта размещены лесозащитные полосы. Прилегающая, к озеру, территория имеет неудовлетворительное состояние. По всей территории разбросан мусор, пасутся животные. Грунтовые воды расположены высоко, происходит ежегодное заболачивание, вдоль озера территория в камышовых зарослях. Акватория озера зарастает, происходит деградация в болотный объект.

Участок 18. Загрязнение территории мусорными массами не обнаружено. Негативные природные процессы не протекают.

Участок 19. Территория места несанкционированного сброса ЖБО и ТБО, что оказывает негативное влияние на почвы и приводит к их деградации. Негативно воздействует, на условия проживания населения, едкий запах от горения токсичных веществ. Также присутствует водно-болотный объект, загрязненный мусорными частицами.

Комплексно проанализировать влияние элементов экологического территориального процесса, протекающего на каждом из исследуемых оценочно-территориальных участков, следует путем отображения текущих экологических проблем на уровне бальной оценки качества использования территории (Таблица 2.1). Для измерительной шкалы принята оценка по баллам, которые устанавливались в зависимости от расположения объектов до участков оценки. Интервальные значения величины разбиты в следующей градации относительно влияния антропогенных факторов: слабоактивное влияние – 7-10, среднеактивное влияние – 4-6, интенсивное влияние – 0-3 (по методике Рогатнева Ю.М. - доктора экономических наук, профессора Омского государственного аграрного университета им. П.А. Столыпина).

Таблица 2.1 – Характеристика экологического состояния в границах оценочно-территориальных участков

№ участка	Характеристика экологического состояния	Балльная оценка	Цветовая окраска
1	2	3	4
1	Среднеактивное влияние	7	
2	Среднеактивное влияние	4	
3	Интенсивное влияние	3	
4	Среднеактивное влияние	7	
5	Среднеактивное влияние	7	
6	Среднеактивное влияние	6	
7	Среднеактивное влияние	6	
8	Среднеактивное влияние	7	
9	Интенсивное влияние	8	
10	Слабоактивное влияние	8	
11	Интенсивное влияние	3	
12	Среднеактивное влияние	4	
13	Слабоактивное влияние	8	
14	Интенсивное влияние	3	
15	Слабоактивное влияние	9	

Окончание таблицы 2.1

1	2	3	4
16	Интенсивное влияние	3	
17	Интенсивное влияние	2	
18	Слабоактивное влияние	9	
19	Интенсивное влияние	2	

Выявлен экологический территориальный дисбаланс. Экологическое состояние оценочно-территориальных участков распределено в отношении активности проявления неблагоприятных экологических процессов и антропогенного загрязнения проявляется в слабой степени в зонах исследования № 12, 13, 14 и 19, среднеактивное влияние сложилось в зонах № 1, 2, 4, 5, 6, 15, 17 и 18, интенсивное состояние в зонах № 3, 7, 8, 9, 10, 11 и 16 (Рисунок 2.3).

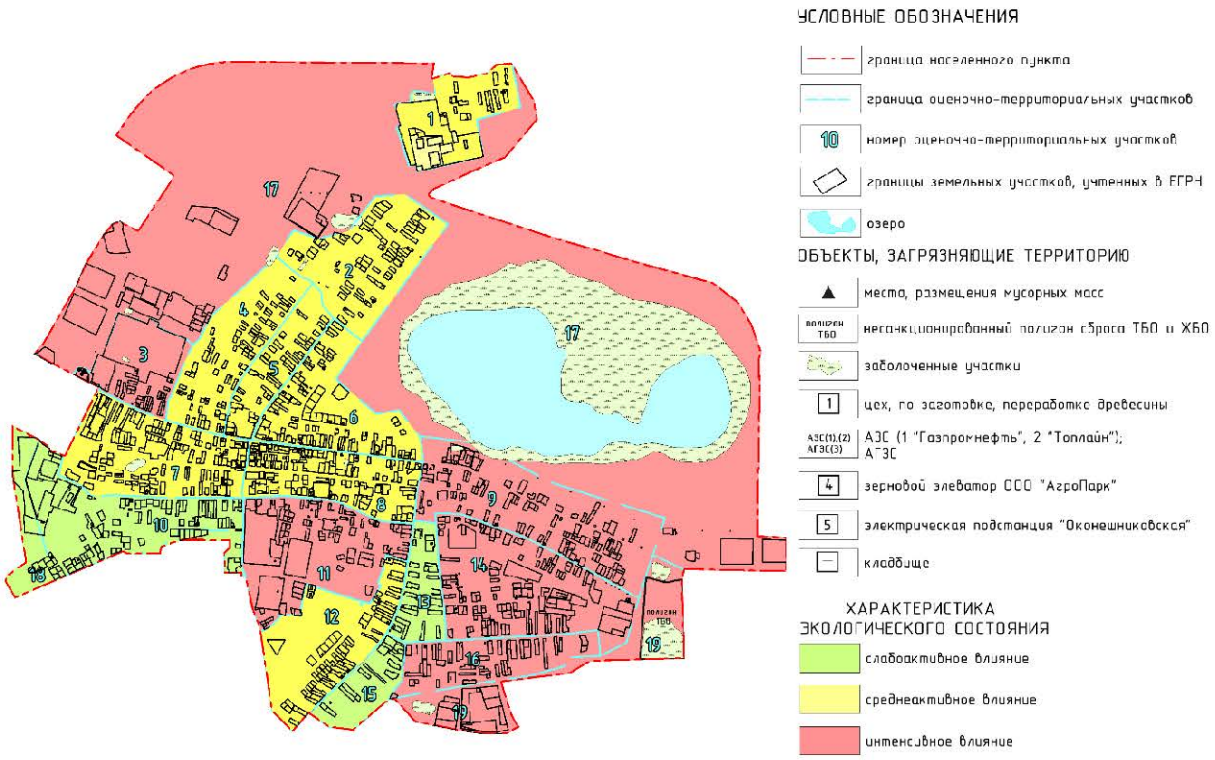


Рисунок 2.3 – Экологическое состояние оценочно-территориальных участков и размещение объектов загрязнения территории

Существенный экологический риск наблюдается в зоне № 9, с северной стороны попадает под влияние оз. Оконешниковское и с восточной стороны от полигона сброса ТБО. С северной стороны происходит заболачивание территории, а также отмечается загрязнение воздуха и территории вредными выбросами от транспортных средств, поскольку через 9 зону проходит центральная автомобильная дорога. Восточнее от границы участка,

электромагнитную дисгармонию вызывает «Оконешниковская электрическая подстанция», расположенная на расстоянии 200 м, в 450-700 м находится 2 объекта ритуального назначения. Сокращение захламления и правильное обращение с ТКО организовано региональным оператором ООО «Магнит», на рисунке 2.4 отображены места скопления мусорных масс и размещения контейнерных площадок для его утилизации. Также, неблагоприятная обстановка сложилась в зонах № 3 и 17, которые, в свою очередь, оказывают негативное влияние на ближайшие оценочно-территориальные участки.

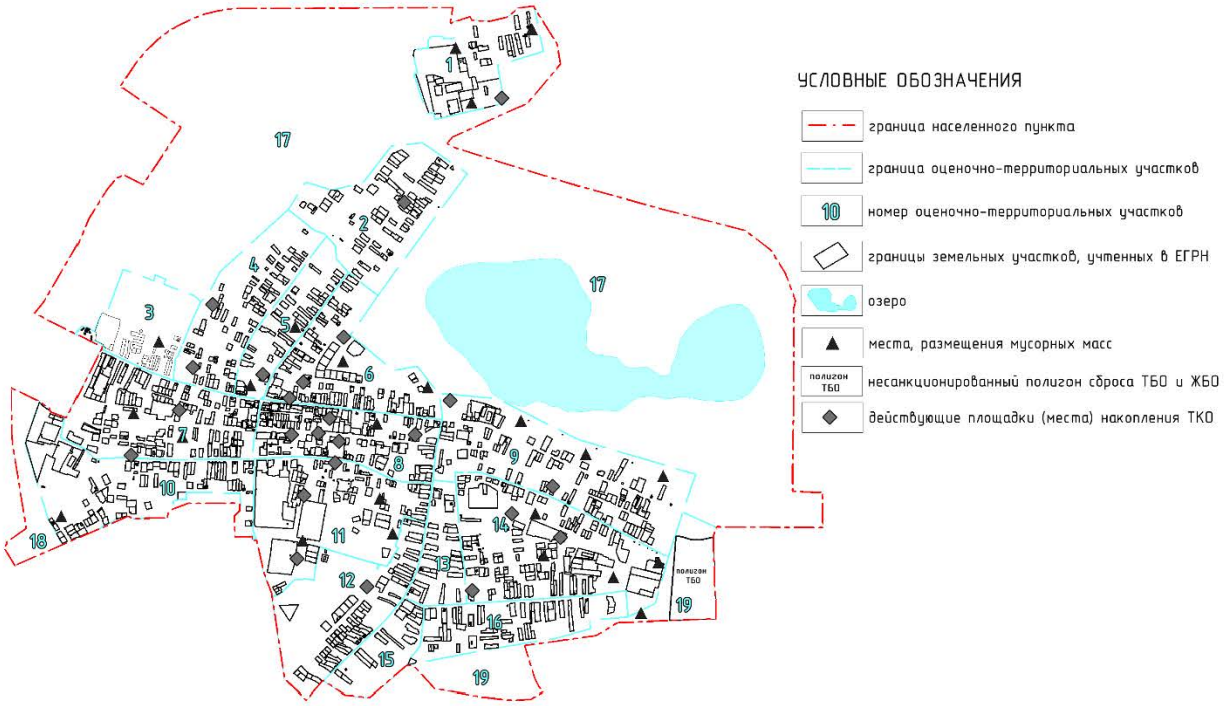


Рисунок 2.4 – Размещение мусорных масс и действующих площадок накопления ТКО

Изучив экологическое состояние территории рабочего поселка стоить отметить о преобладании зеленых насаждений, представленные как массивами, так и одиночными деревьями. Данный фактор оказывает благоприятное воздействие на атмосферный воздух. Наиболее озелененные участки расположены в зонах № 10 и 18 участков, на остальных участках наблюдается минимальное количество лесных насаждений или их полное отсутствие. Одним из «зеленых» участков территории является «Парк Победы», расположенный в зоне № 11, а также в радиусе 50-300 м возле зон № 7, 8, 10 и 12.

В городском поселении наблюдается негативная экологическая напряженность, которая имеет разную степень активности и проявляется в большей/ меньшей степени в зависимости от времени года. Требуется проведение мероприятий по стабилизации экологических условий на территории р.п. Оконешниково.

2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Функциональное зонирование территории представляет собой инструмент регулирования территориального развития, где определяется состав функциональных зон, их границы, режимы использования территории.

Согласно генеральному плану, принятые архитектурно-планировочные решения основаны на существующих экологических ограничениях и специфики основных видов хозяйственной деятельности на территории поселка. Это определяет установление следующих функциональных зон, представленных в таблице 2.2.

Таблица 2.2 – Баланс функционального зонирования территории р.п. Оконешниково

№ п/п	Наименование зоны	Площадь, га	Удельный вес, %
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	523,6	41,1
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4эт.)	403,9	31,7
3	Многофункциональная общественно-деловая зона	22,0	1,7
4	Зона специализированной общественной застройки	26,1	2,1
5	Производственная зона	51,3	4,0
6	Коммунально-складская зона	27,8	2,2
7	Зона инженерной инфраструктуры	6,2	0,5
8	Зона транспортной инфраструктуры	114,1	9,0
9	Зона сельскохозяйственного использования	28,0	2,2
10	Зона кладбищ	6,9	0,5
11	Зоны озелененных территорий общего пользования	19,0	1,5
12	Зоны озелененных территорий специального назначения	41,5	3,3
13	Иные рекреационные зоны	2,6	0,2
Всего		1273,0	100,0

Наибольший удельный вес занимает основной вид застройки под индивидуальными жилыми домами, с выделенными садово-огородными участками, общая площадь размещения которой занимает 523,6 га – 41,1 % от общей площади территории поселка. В данной зоне преобладает одноэтажная

и блокированная застройка. Пространство жилой застройки должно быть взаимосвязано с рекреационным комплексом, однако, в соответствии с балансом существующего функционального зонирования, природные зеленые зоны имеют наименьший удельный вес и составляют всего 63,1 га. Зеленые массивы, условно разделяя жилые кварталы на планировочные части, являются объектом создания целостности городской структуры, что отмечает необходимость в повышении уровня территориальной озелененности.

Выделенные зоны направлены на решение задач планировочной структуры и отвечают за целесообразное регулирование использования территории в соответствии с функциональным назначением.

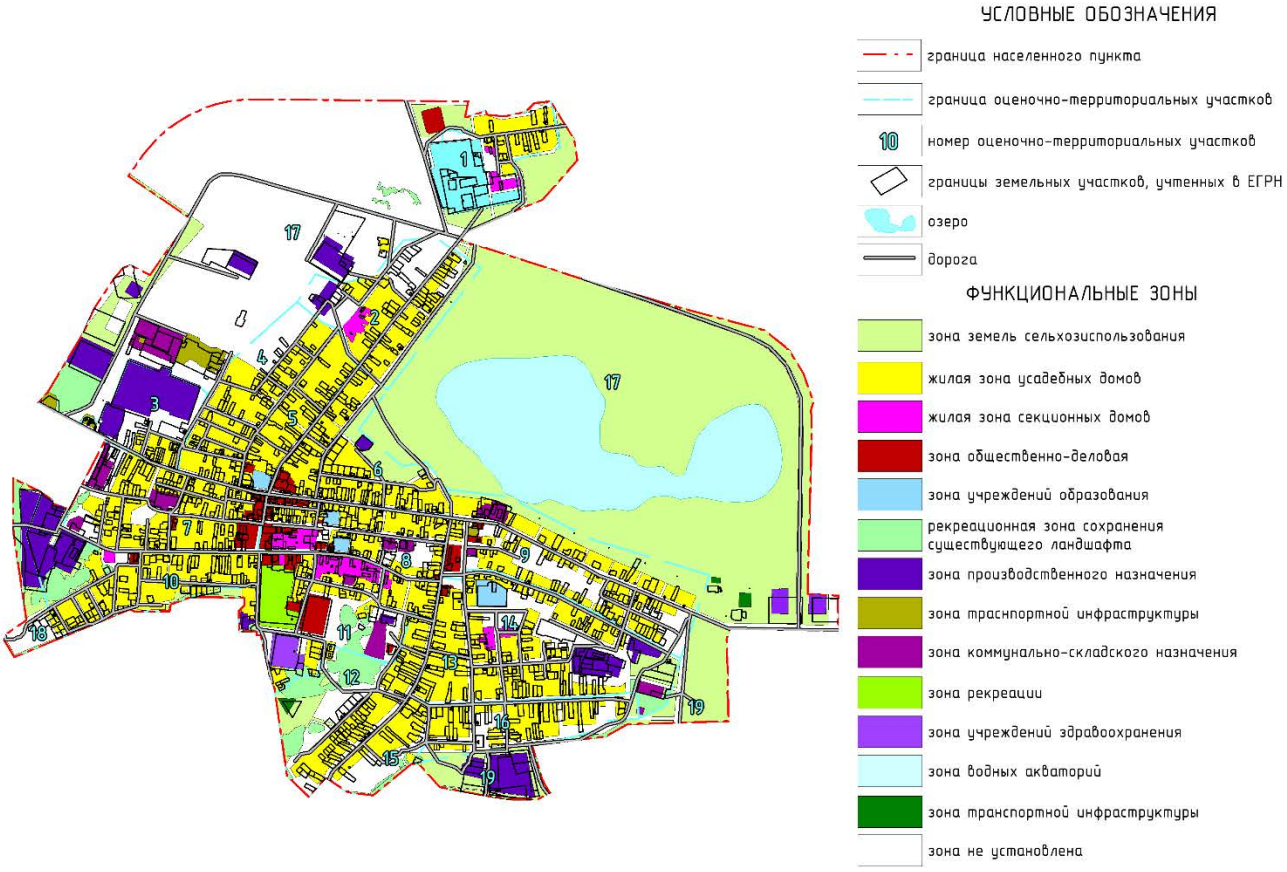


Рисунок 2.5 – Карта функционального зонирования оценочно-территориальных участков

Пространственно-планировочная организация территория определяет функциональное наполнение зонами, размещенными в границах оценочно-территориальных участков (Таблица 2.3).

Таблица 2.3 – Существующее функциональное зонирование в границах оценочно-территориальных участков

№ участка	Наименование зон	Площадь, га
1	2	3
1	1.1 Жилая зона усадебных домов; 1.2 Жилая зона секционных домов; 1.3 Зона учреждений образования; 1.4 Зона земель сельхозиспользования.	10,36 2,69 12,73 1,2
2	2.1 Жилая зона усадебных домов; 2.2 Зона производственного назначения; 2.3 Зона секционных домов.	11,8 1,51 1,69
3	3.1 Зона производственного назначения; 3.2 Зона транспортной инфраструктуры; 3.3 Жилая зона усадебных домов.	13,19 1,49 5,13
4	4.1 Жилая зона усадебных домов.	23,9
5	5.1 Жилая зона усадебных домов; 5.2 Зона учреждений образования; 5.3 Зона общественно-деловая.	17,05 1,04 1,28
6	6.1 Жилая зона усадебных домов; 6.2 Зона общественно-деловая; 6.3 Зона производственного назначения; 6.4 Зона земель сельхоиспользования.	24,87 1,19 1,14 5,36
7	7.1 Жилая зона усадебных домов; 7.2 Зона общественно-деловая; 7.3 Зона коммунально-складского назначения; 7.4 Зона водных акваторий; 7.5 Рекреационная зона сохранения существующего ландшафта;	27,25 3,18 3,91 0,62 0,55
8	8.1 Жилая зона усадебных домов; 8.2 Зона общественно-деловая; 8.3 Зона учреждений образования; 8.4 Зона коммунально-складского назначения; 8.5 Зона секционных домов.	15,35 3,58 1,58 1,28 2,71
9	9.1 Жилая зона усадебных домов; 9.2 Зона общественно-деловая; 9.3 Зона транспортной инфраструктуры; 9.4 Зона коммунально-складского назначения; 9.5 Зона земель сельхозиспользования.	26,06 2,02 1,3 1,85 11,44
10	10.1 Зона производственного назначения; 10.2 Рекреационная зона сохранения существующего ландшафта; 10.3 Зона земель сельхозиспользования; 10.4 Жилая зона усадебных домов; 10.5 Зона секционных домов; 10.6 Зона общественно-деловая.	9,35 6,1 2,62 24,93 0,42 0,34
11	11.1 Жилая зона усадебных домов; 11.2 Рекреационная зона сохранения существующего ландшафта; 11.3 Зона рекреации; 11.4 Зона учреждений здравоохранения; 11.5 Зона коммунально-складского назначения; 11.6 Зона общественно-деловая; 11.7 Зона производственного назначения;	13,35 3,39 6,86 3,35 2,3 5,27 0,36

Окончание таблицы 2.3

1	2	3
	11.8 Жилая зона секционных домов.	4,72
12	12.1 Жилая зона усадебных домов; 12.2 Рекреационная зона сохранения существующего ландшафта; 12.3 Зона земель сельхозиспользования; 12.4 Зона инженерной инфраструктуры;	18,03 9,5 4,36 1,49
13	13.1 Жилая зона усадебных домов; 13.2 Зона общественно-деловая.	13,42 1,34
14	14.1 Жилая зона усадебных домов; 14.2 Зона учреждений образования; 14.3 Зона производственного назначения; 14.4 Зона коммунально-складского назначения; 14.5 Зона секционных домов; 14.6 Зона земель сельхозиспользования; 14.7 Зона инженерной инфраструктуры.	28,42 2,44 5,43 1,21 1,55 5,81 0,92
15	15.1 Жилая зона усадебных домов; 15.2 Зона земель сельхозиспользования; 15.3 Рекреационная зона сохранения существующего ландшафта.	8,65 0,06 0,29
16	16.1 Жилая зона усадебных домов; 16.2 Рекреационная зона сохранения существующего ландшафта; 16.3 Зона земель сельхозиспользования.	18,25 0,24 1,1
17	17.1 Зона земель сельхоиспользования; 17.2 Зона водных акваторий. 17.3 Жилая зона усадебных домов; 17.4 Зона транспортной инфраструктуры; 17.5 Зона производственного назначения; 17.6 Зона коммунально-складского назначения; 17.7 Рекреационная зона сохранения существующего ландшафта; 17.8 Зона общественно-деловая; 17.9 Зона инженерной инфраструктуры.	262,58 122,7 1,52 4,29 8,66 7,11 6,44 1,53 3,72
18	18.1 Зона земель сельхозиспользования; 18.2 Жилая зона усадебных домов; 18.3 Зона производственного назначения; 18.4 Рекреационная зона сохранения существующего ландшафта.	1,44 2,37 3,98 2,93
19	19.1 Зона земель сельхоиспользования; 19.2 Зона производственного назначения; 19.3 Рекреационная зона сохранения существующего ландшафта; 19.4 Зона водных акваторий.	24,71 9,12 2,89 1,2

Наибольший удельный вес представлен функциональной зоной жилой усадебной застройки. 16 из 19 оценочно-территориальных участков имеют территориальную зону жилого назначения, однако не в каждом оценочно-территориальном участке представлены зоны общественно-делового назначения, регулирующие организацию общественного пространства для удовлетворения потребностей населения в объектах социального и

коммунально-бытового назначения. Функциональное наполнение зонами наиболее отмечается в границах участков № 14 и 17.

Функциональное зонирование территории является основой для установления градостроительного зонирования. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, и всего что с ними связано, и используется в процессе их застройки, а также эксплуатации объектов капитального строительства. Регламент установлен с учетом возможности сочетания объектов с разными видами разрешенного использования в пределах расположения в одной территориальной зоне. Для каждого участка установлены ограничивающие факторы, отвечающие правилам землепользования и застройки.

2.3 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Исследование качественных характеристик в рамках функционирования социально-экономической «ткани» выделенных участков, поделено на такие пространства как жилье, общественно-деловая и социально-досуговая инфраструктуры, озелененное пространство, позволяющих отобразить комплексную картину по состоянию и обеспеченности инфраструктурой.

Общегородское пространство, рассматривающее поселок в целом подразумевает консолидацию всех типов пространств, которая основана на применении индекса пешеходной доступности, позволяющим провести анализ связности и компактности территории поселка. Индекс принят радиусом до 500 м, позволяющий преодолеть путь за 5-10 минут спокойным шагом. В соответствии со сводом принципов комплексного развития городских территорий, рекомендуемая площадь зоны пешеходной доступности составляет от 14 до 55 га.

Проведение оценки социальной и культурно-бытовой инфраструктуры необходимо при выявлении качественного и количественного состава существующих функционирующих объектов, а также внесения предложений

по модернизации в сфере социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения.

Одним из основных инструментов для оценки состояния и качества благоприятности среды выступает пространственная аналитика (по 10-бальной шкале) оценочно-территориальных участков (по методике Рогатнева Ю.М. - доктора экономических наук, профессора Омского государственного аграрного университета имени П.А. Столыпина). Распределение баллов по установленным зонам осуществлялось в зависимости от удаленности расположения объектов социальной и культурно-бытовой инфраструктуры: 0-3 б – удаленность свыше 1500 м (низкий уровень); 4-6 б. – удаленность от 600 м до 1500 м (средний уровень); 7-10 б. – удаленность до 500 м (высокий уровень).

1. Уровень обеспеченности предприятиями торговли. Перечень предприятий торговли представлен в 1.3 «Характеристика социально-экономических условий».

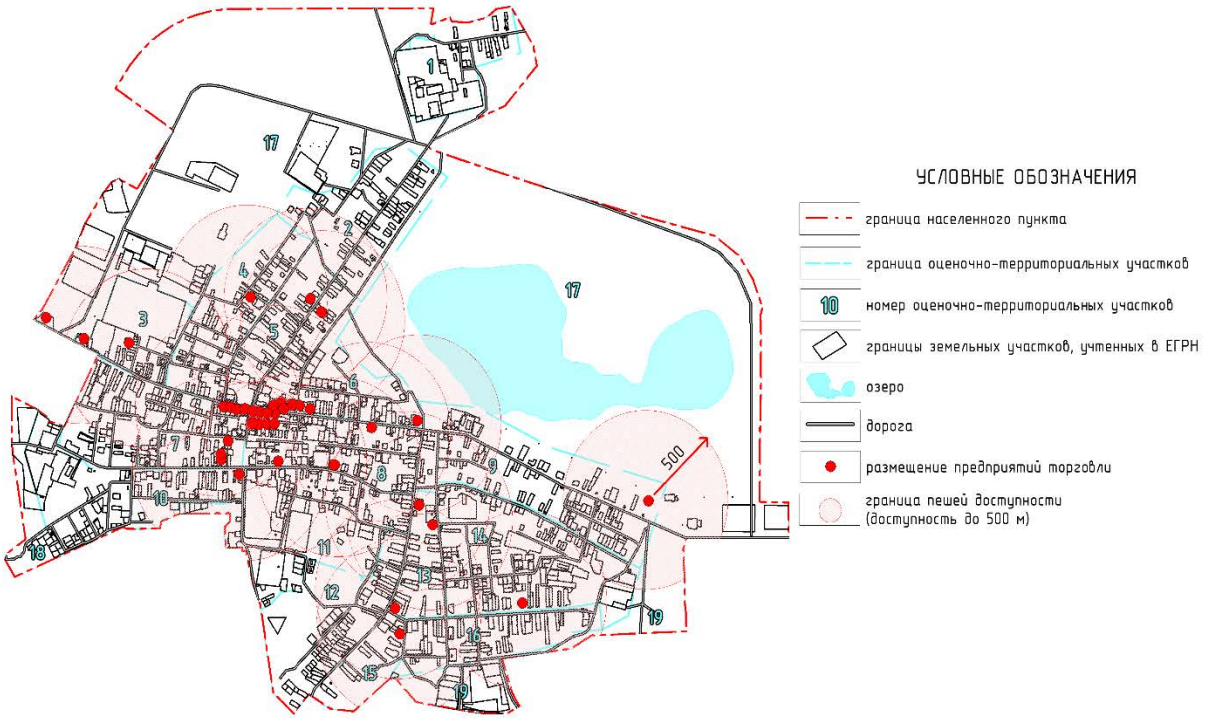


Рисунок 2.6 – Схема расположения предприятий торговли

Существующее размещение объектов торговли сформировало достаточно высокое соотношение с иной инфраструктурой.

В таблице 2.4 представлен уровень обеспеченности предприятиями торговли в бальной оценке, по средней удаленности оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.4 – Уровень обеспеченности предприятиями торговли

Характеристика уровня обеспеченности	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Низкий	2																2		
Средний		6							4	5						4		5	9
Высокий			10	10	10	10	10	10			9	9	9	9	9				

Наивысший уровень обеспеченности, по близости и наполняемости объектами торговли, отмечается на участках № 5, 6, 7 и 8. Обеспеченность и расположение в пешеходной доступности составляет 85% от всех оцениваемых участков. Ограничения имеют с зоны №1 и 17. Концентрация объектов торговли на 50% составляет в центре поселка, что характеризует значительную нагрузку объектов торговой инфраструктуры на зоны №7, 8.

2. Уровень обеспеченности объектами культуры и искусства. Перечень объектов культуры и искусства представлен в 1.3 «Характеристика социально-экономических условий».

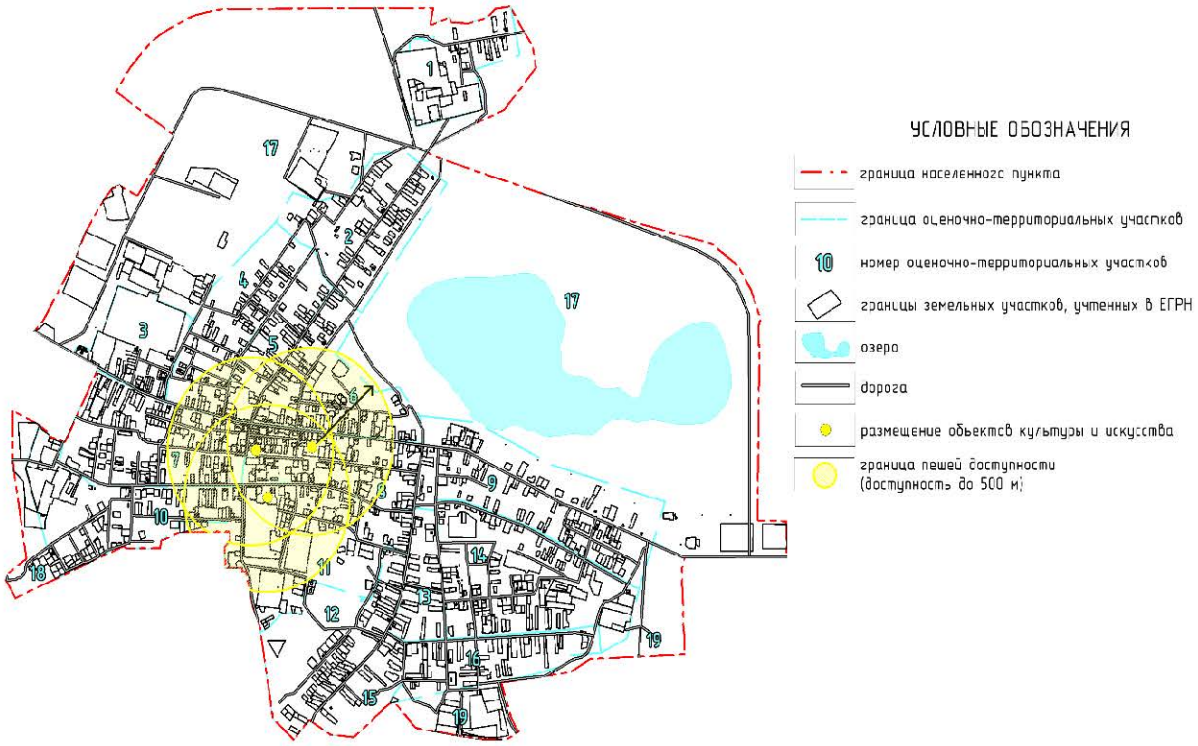


Рисунок 2.7 – Схема расположения объектов культуры и искусства

В таблице 2.5 представлен уровень обеспеченности объектов культуры и искусства в бальной оценке, по средней удаленности оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.5 – Уровень обеспеченности объектами культуры и искусства

Характеристика уровня обеспеченности	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Низкий	1	2															2	2	2
Средний			4	4	5	5			4	6		4	4	3	3	3			
Высокий							8	9			8								

Наивысший уровень обеспеченности отмечается на участках № 7, 8 и 11. Ограниченная доступность представлена на участках № 1, 2, 17, 18, 19. Баланс инфраструктуры и объектов культуры отсутствует.

3. Уровень обеспеченности объектами медицины и фармацевтики. Перечень объектов медицины и фармацевтики представлен в 1.3 «Характеристика социально-экономических условий».

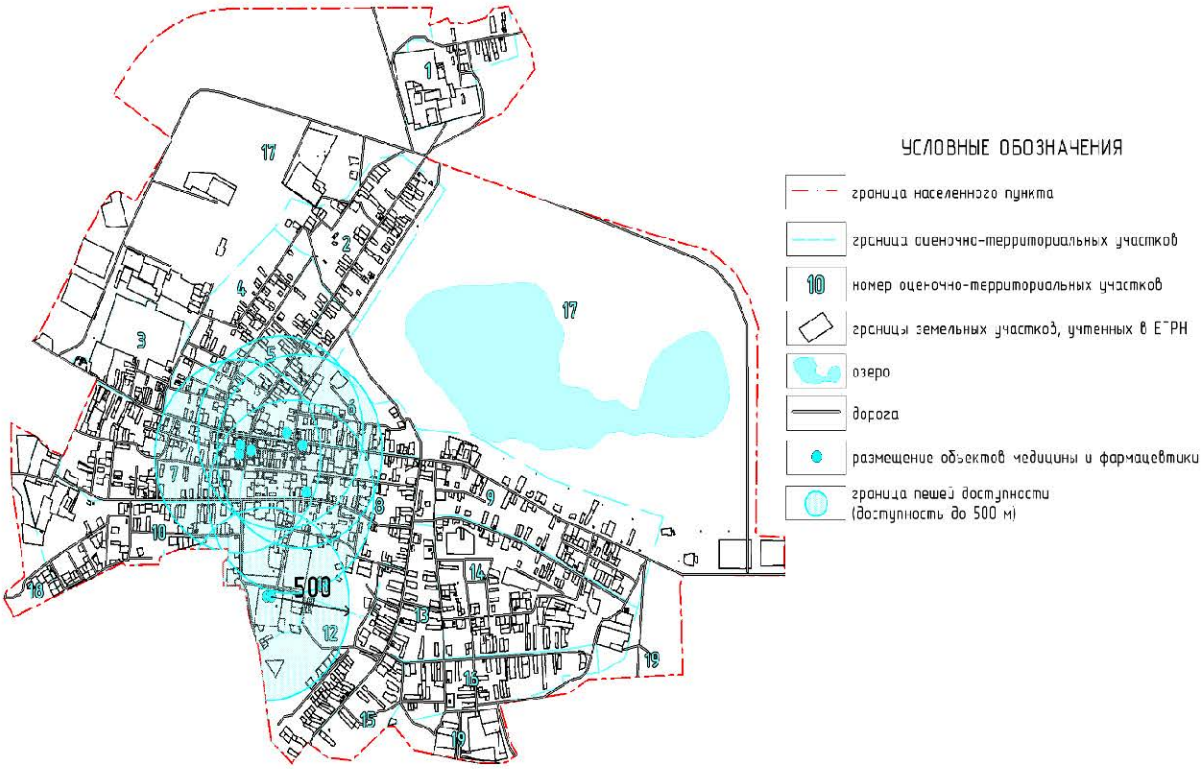


Рисунок 2.8 – Схема расположения объектов медицины и фармацевтики

В таблице 2.6 представлен уровень обеспеченности объектами медицины и фармацевтики в бальной оценке, по средней удаленности оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.6 – Уровень обеспеченности объектами медицины и фармацевтики

Характеристика уровня обеспеченности	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Низкий	1	2															2	2	2
Средний			4	5	5	5			4	6		4	4	3	3	3			
Высокий							8	9			10								

К объекту медицины – центральная районная больница, расположенному в зоне участка № 11. Ограниченная пешеходная доступность наиболее выражена с участка № 1, 2, 17, 18 и 19. Объекты фармацевтики, расположенные в зонах № 6, 7, 8, 11, обеспечивают их пешеходную доступность. В зону доступности также попадает участок № 5, 6, 7, 8 и 11. Ограниченный доступ имеют участки № 2, 3, 4, 10, 12, 13, 14, 15, 16. Баланс объектов медицины и оценочных участков недостаточно сформирован.

4. Уровень обеспеченности объектами науки и образования. Перечень объектов науки и образования представлен в 1.3 «Характеристика социально-экономических условий».

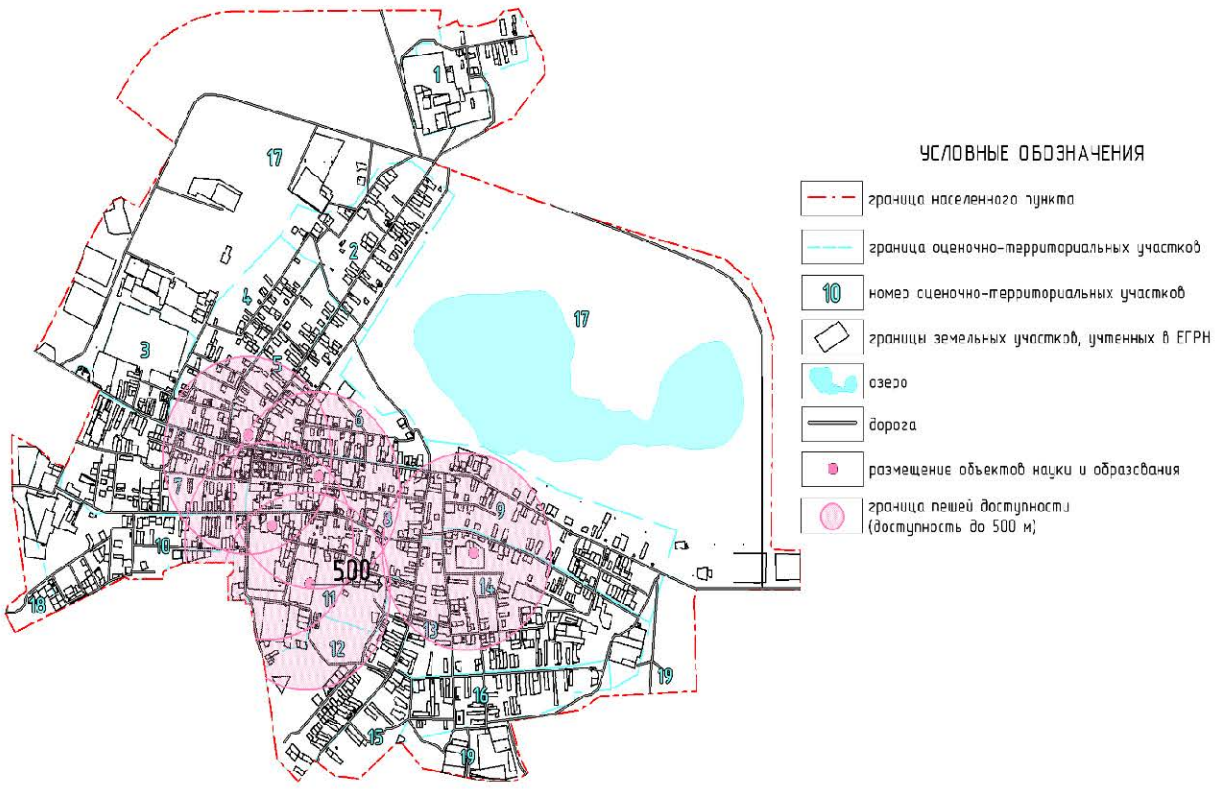


Рисунок 2.9 – Схема расположения объектов науки и образования

В таблице 2.7 представлен уровень обеспеченности объектами науки и образования в бальной оценке, по средней удаленности оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.7 – Уровень обеспеченности объектами науки и образования

Характеристика уровня обеспеченности	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Низкий	1	2															2	2	2
Средний			5	5	6	5	4	6	4	4	6	5	5	4	4	4			
Высокий																			

Объекты науки и образования расположены в зоне 5, 8, 11, 14, что тем самым обеспечивает их лучшую доступность, но только к расположенным в их границах объектов. Затруднения в мобильности населения наиболее затрагивают участки № 1, 2, 17 и 18. Баланс объектов образования и оценочных участков недостаточно сформирован.

5. Уровень обеспеченности объектами спорта. Перечень объектов спорта представлен в 1.3 «Характеристика социально-экономических условий».

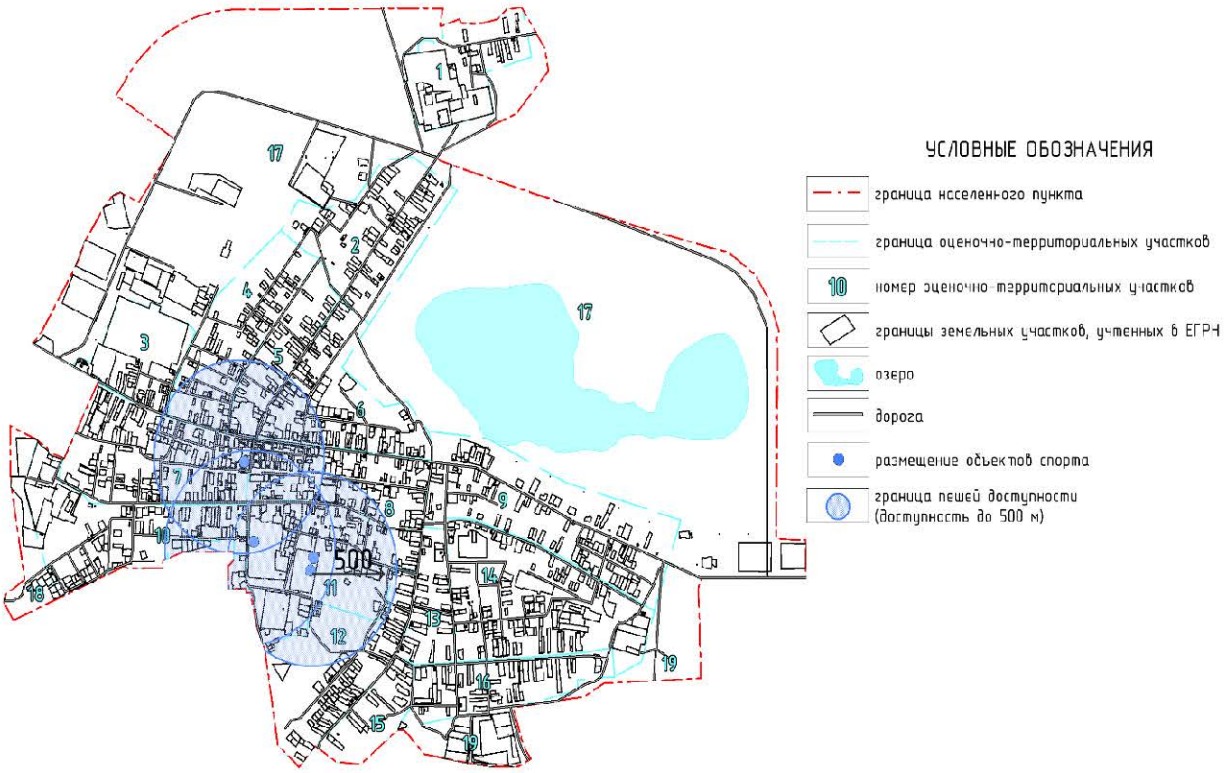


Рисунок 2.10 – Схема расположения объектов спорта

В таблице 2.8 представлен уровень обеспеченности объектами спорта в бальной оценке, по средней удаленности оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.8 – Уровень обеспеченности объектами спорта

Характеристика уровня обеспеченности	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Низкий	0	1							2					3		3	1		0
Средний			4	4	5	5	5	6		5	6	5	4		4			4	
Высокий																			

Объекты спорта расположены в зонах 7, 8, 11. Зона их доступности охватывает благоприятное расстояние между зонами 7, 8, 10, 11, 12. Ограниченная доступность с зон № 1, 2, 9, 14, 16, 28 и 19. Баланса инфраструктуры между оценочно-территориальными участками не создано.

6. Уровень обеспеченности объектами почтового сообщения. Перечень объектов почтового сообщения представлен в 1.3 «Характеристика социально-экономических условий».

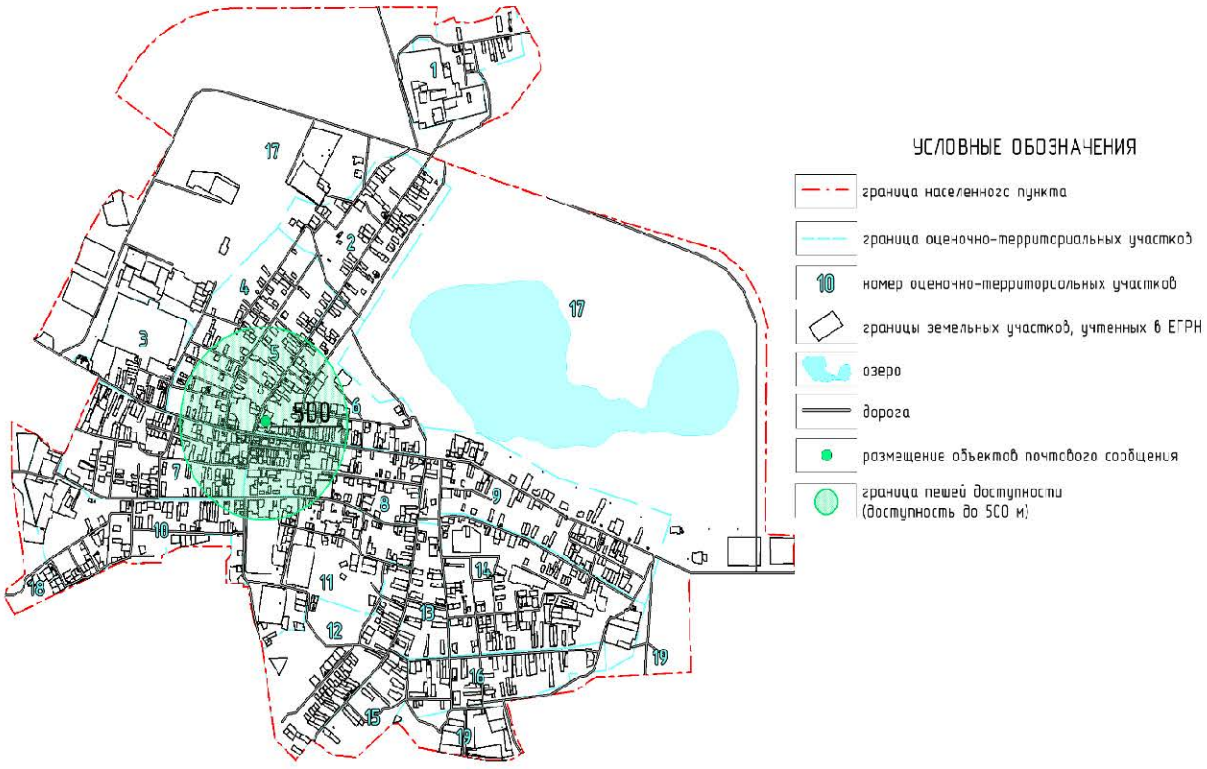


Рисунок 2.11 – Схема расположения объектов почтового сообщения

В таблице 2.9 представлен уровень обеспеченности объектами почтового сообщения в бальной оценке, по средней удаленности оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.9 – Уровень обеспеченности объектами почтового сообщения

Характеристика уровня обеспеченности	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Низкий	0								3					3	3	3	3		0
Средний		4	5	6			6	5		5	5	4	4					4	
Высокий					10	10													

Мобильность населения в целях пользования почтовой связью сильно ограничена, объект связи расположен в зоне № 6. Высокий уровень обеспеченности и доступности отмечается на участках № 5 и 6, остальные имеют ограничения в доступе к данному объекту инфраструктуры. Баланса инфраструктуры между оценочно-территориальными участками не создано.

7. Уровень обеспеченности объектами отдыха и туризма.

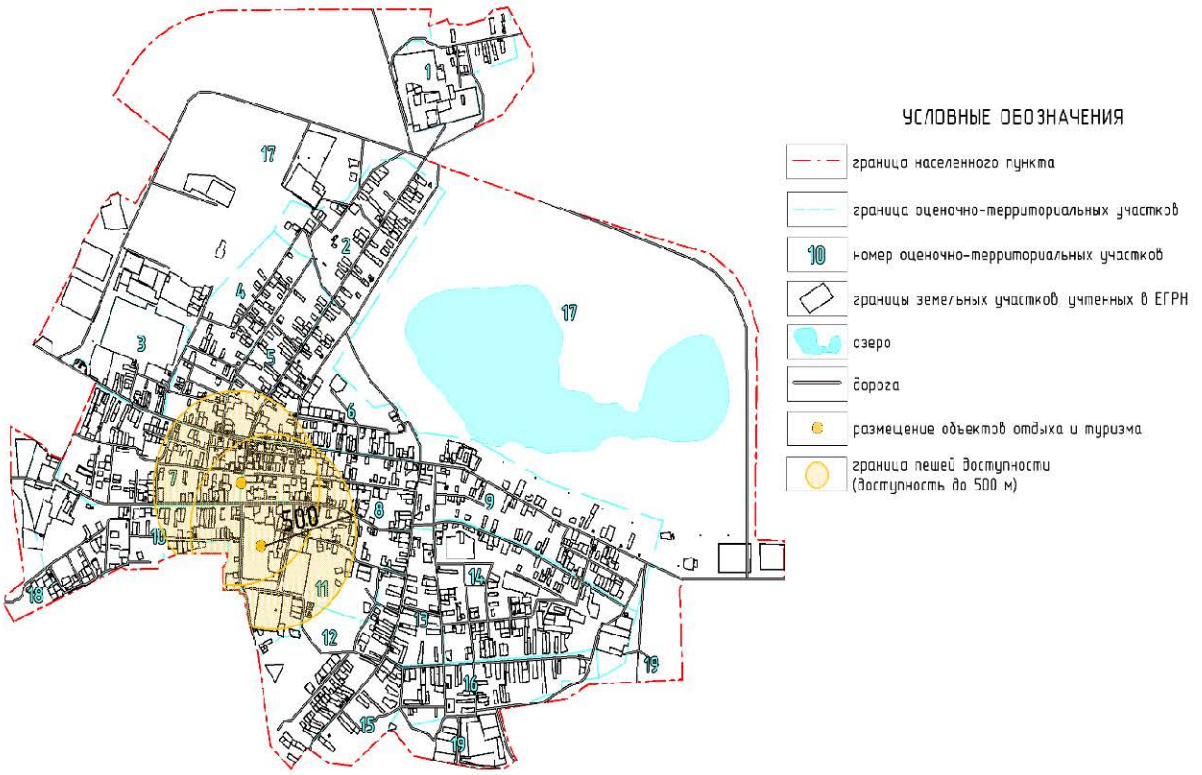


Рисунок 2.12 – Схема расположения объектов отдыха и туризма

В таблице 2.10 представлен уровень обеспеченности объектами отдыха и туризма в бальной оценке, по средней удаленности оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.10 – Уровень обеспеченности объектами отдыха и туризма

Характеристика уровня обеспеченности	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Низкий	0	2							2					2		2	2		0
Средний			4	4	5	5	6	6		6	6	5	5		4			4	
Высокий																			

Объекты для отдыха и туризма представлены двумя локациями, к которым, в радиусе 500 м, есть возможность с легкостью добраться с зон № 7, 8, 10, 11. Ограниченная доступность с зон № 1, 2, 16, 17 и 19. Места размещения объектов отдыха должны быть точечно размещены на всей территории поселка, для формирования благоприятного фактора территории.

8. Уровень обеспеченности объектами социальной защиты населения. Перечень объектов социальной защиты представлен в 1.3 «Характеристика социально-экономических условий».

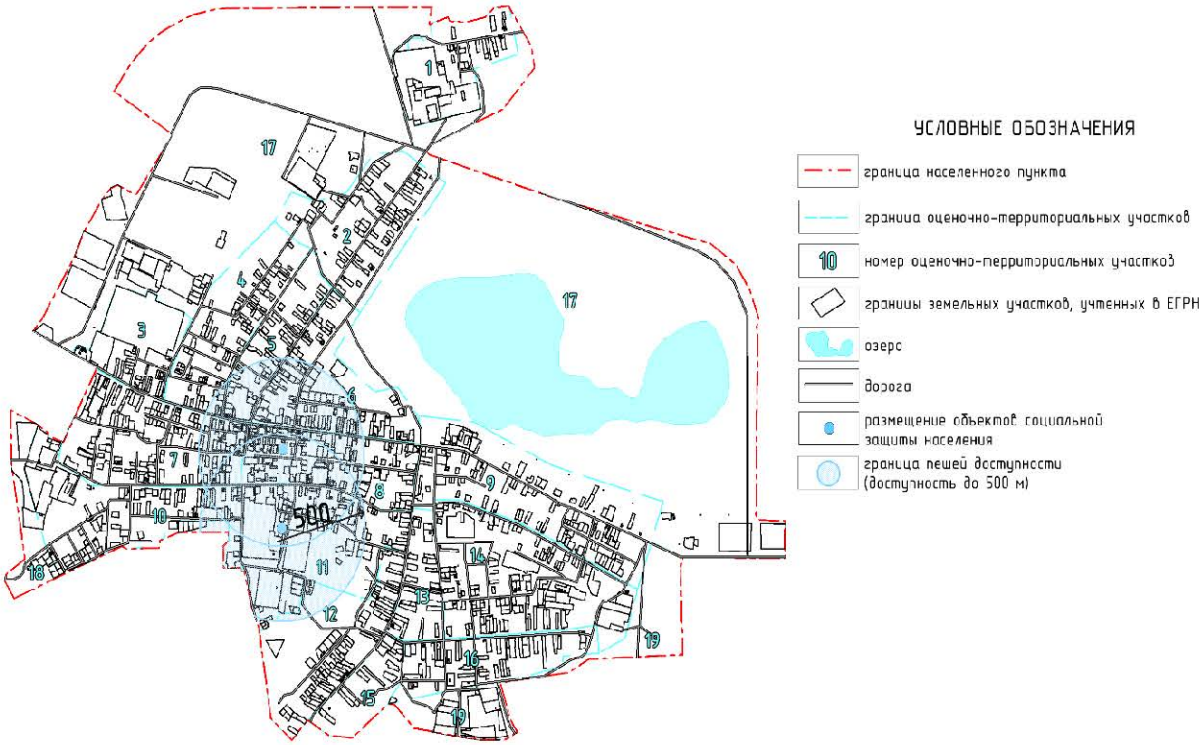


Рисунок 2.13 – Схема расположения объектов социальной защиты населения

В таблице 2.11 представлен уровень обеспеченности объектами социальной защиты населения в бальной оценке, по средней удаленности оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.11 – Уровень обеспеченности объектами социальной защиты населения

Характеристика уровня обеспеченности	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Низкий	0								3					3		3	1	3	3
Средний		4	4	4	5	6	6	6		5		5	4		4				
Высокий											9								

В зону лучшей пешей доступности попадает участок № 11. Затруднительней всего добраться с участка №1, также ограниченная доступность у участков № 9, 14, 16, 17, 18 и 19. Баланса инфраструктуры между оценочно-территориальными участками не создано.

Вопрос шаговой доступности выстраивает оценку устойчивости функционального зонирования территории. Положительный фактор прежде всего отмечает повышение экологичности за счет сокращения пользования транспортным средством, выстраивается стабильная экономическая эффективность в зоне отдельного участка.

9. Уровень обеспеченности объектами коммунально-бытовой инфраструктуры. Рассмотрена обеспеченность коммунальными услугами: транспортного, водохозяйственного, энергетического комплекса, а также водоотведения и теплоснабжения.

Улично-дорожная сеть. С населенными пунктами центр поселения связывают автодороги пользования межмуниципального значения с твердым и усовершенствованным покрытием. Главная поселковая улица (ул. Коммунистическая), проходящая через весь поселок, направлена со стороны въезда в поселок из г. Калачинска. Поселок насчитывает около 40 улиц. Большая часть из них имеет асфальтированное покрытие, некоторые улицы до сих пор нет усовершенствованы и имеют грунтовое покрытие.

В таблице 2.12 представлены характеристики автомобильных дорог и их прохождение в границах оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.12 – Характеристика автомобильных дорог

Наименование (улица)	Протяженность, км	Покрытие дорог			Наличие тротуаров, км	№ участка прохождения дорог
		асфальт	щебень	грунтовое		
Коммунистическая	4,22	+			0,99	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
Комсомольская	1,1			+	-	8
Кооперативная	0,8		+			2, 5
Кооперативная	1,0			+		2, 5, 6, 17
Калинина	1,98	+				8, 9, 11, 12, 13, 15
Коммунальная	0,76			+		7
Степная	0,68		+			10
Степная	2,08	+				11
Совхозная	1,37		+			14, 16, 19
Садовая	0,95		+		0,22	14
Советская	1,2	+			-	
Советская	0,15	+		+		
Стрельникова	0,3		+			7
Спортивная	0,85		+			11, 12
Омская	0,22			+		7
Омская	0,55		+			
Маяковского	0,6	+				14
Лесная	0,52			+		16, 19
Первомайская	0,19			+		4
Молодежная	0,26			+		
Гагарина	1,77	+				8
60 лет Октября	0,33			+		4
Ленина	1,24	+		-		13, 14, 15, 16
Маршала Жукова	0,86			+		9
40 лет Победы	1,33	+				10, 18
Школьная	1,07	+				9, 13, 14, 16, 19
Заводская	0,61			+		4
Московская	0,9			+		11, 12
Приозерная	0,26			+		6
Приозерная	0,35		+			6, 17
Рабочая	0,28		+			14
Пионерская	1,19			+		3, 4
Октябрьская	1,84			+		2, 4, 5
Юбилейная	0,36			+		4
Трудовые резервы	0,42			+		1
Березовая	1,2			+		
Пролетарская	2,4	+				7, 8, 10, 11
Кирова	3,0	+			0,98	1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11

В целом, улично-дорожная сеть оценивается хорошем техническом состоянии, имеются небольшие повреждения покрытия. Пешеходное движение не организовано в достаточной степени для всех участков, в большинстве исследуемых зон движение происходит по проезжей части. На рисунке 2.14 представлена схема прохождения автомобильных дорог в границах прохождения оценочно-территориальных участков.

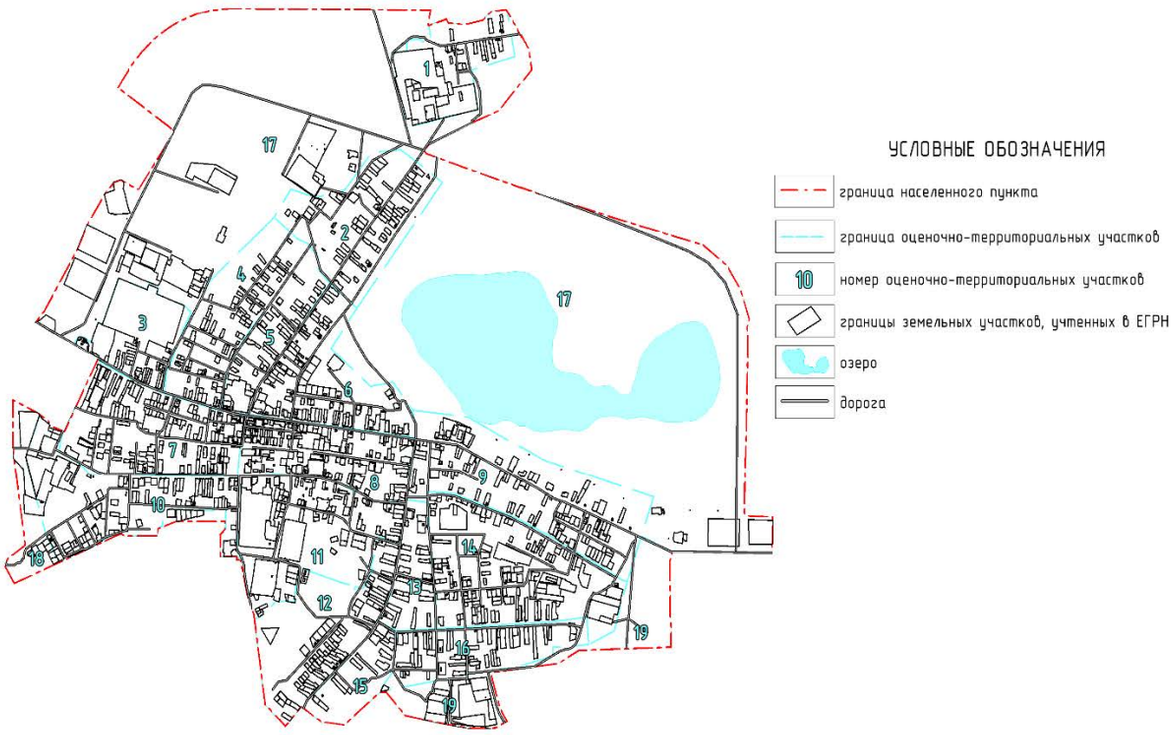


Рисунок 2.14 – Схема прохождения автомобильных дорог

Транспортное обслуживание населения. Представлено междугородним и межпоселковым пассажирским транспортом: автобусами и газелями, функционирует на территории и легковые такси. Имеется одна автобусная автостанция, в зоне 10 (ул. Коммунистическая, д.162). Остановочные пункты пассажирского транспорта расположены в четырех зонах - № 1, 6, 8, 9 (Рисунок 2.15).

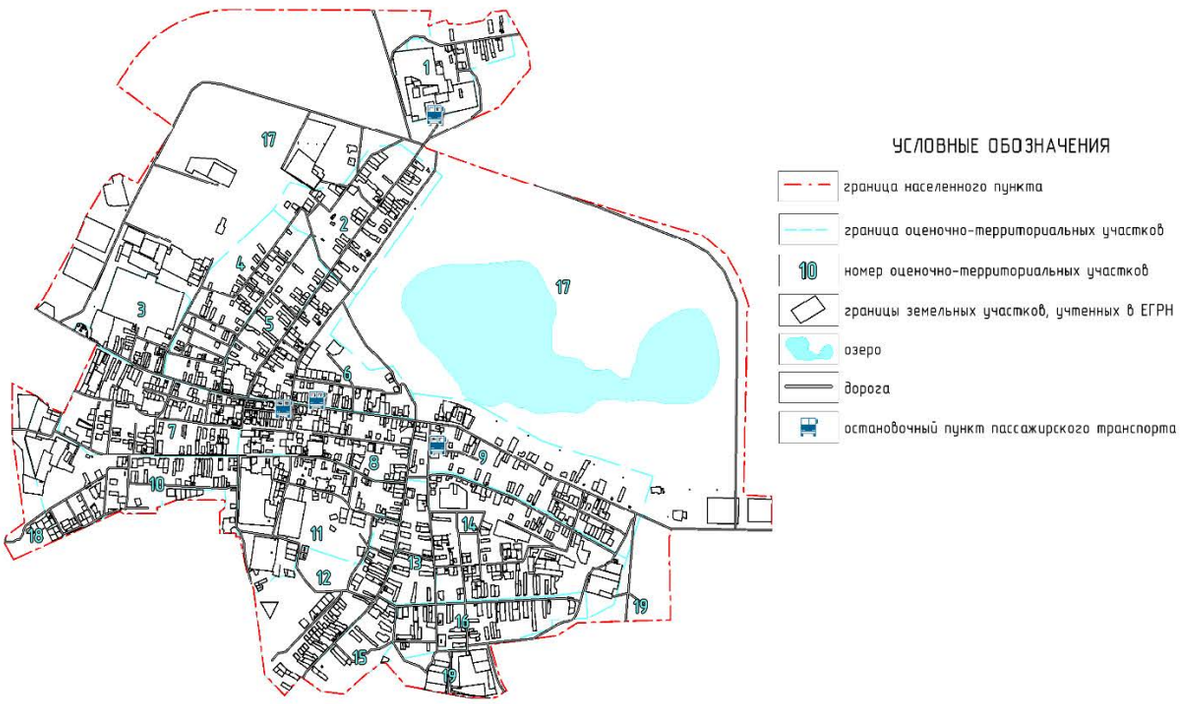


Рисунок 2.15 – Схема размещения остановочных пунктов пассажирского транспорта

Автобусным сообщением районный центр связан как с областным центром, так и с частью населенных пунктов района. Внутрипоселковое движение организовано легковыми такси. В таблице 2.13 представлен уровень обеспеченности остановочными пунктами в бальной оценке, по средней удаленности оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.13 – Уровень пешей доступности к остановочным пунктам

Характеристика уровня обеспеченности	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Низкий			3							3		3			3	3		2	2
Средний	4	4		4	5	5	4	5	4		4		4	4			4		
Высокий																			

В целом, отмечается средняя транспортная доступность, ограничения имеют участки № 3, 10, 12, 15, 16, 18 и 19. В силу того, что населенный пункт с небольшим количеством населения, обеспеченность автобусного сообщения можно считать достаточной. Также, курсируют школьные автобусы, которые перевозят детей, проживающих на отдаленных участках от учреждений образования. Развитие транспортной инфраструктуры одно из актуальных стратегических направлений, которое позволит укрепить как межпоселковые, так и межрайонные и межрегиональные связи. Основные принципы развития транспортной инфраструктуры включают в себя две основные составляющие – улучшение качества существующих и строительство новых дорог. Также стоить уделить особое внимание организации парковочных мест, для разгрузки придорожных полос на основных дорогах.

Коммунальная инфраструктура. Система теплоснабжения включает централизованное теплоснабжение от отопительных котельных с транспортом тепла через локальные тепловые сети и децентрализованное теплоснабжение (подомовое) от домовых котельных или отопительных печей. В настоящее время газоснабжение осуществляется природным газом. Поселок на 75% газифицирован, остальная часть населения использует иные виды обеспечения теплом.

Водохозяйственный комплекс представлен централизованной системой хозяйственно-питьевого водоснабжения, обеспечивающая нужды населения и частично производственные нужды промышленных и сельскохозяйственных предприятий. Источники питьевого водоснабжения представлены скважинами и питьевыми колодцами, в которых не происходит локальная очистка воды. В жилые кварталы питьевая вода не поступает, 80 % подключено к техническому холодному водоснабжению. Локальная станция очистки организована 4 пунктами реализации питьевой воды. На территории расположено 65 водоразборных колонок для использования технических и хозяйственно-бытовых нужд.

Состояние водных объектов, являющихся источниками питьевого водоснабжения, и водохозяйственного комплекса в целом имеет важное значение для социально-экономического развития поселка. В воде отмечается превышение ПДК отдельных химических и/или микробных загрязнений, что сказывается на состоянии населения.

Протяженность сетей водопровода, составляет - 122,6 км. Водоснабжение из подземных источников осуществляется из трубчатых колодцев, скважин глубиной до 200 м и глубиной порядка 1100 м. Водопроводные сети, глубоководные скважины и сооружения систем водоснабжения не отвечают предъявляемым к ним требованиям, что является причиной недостаточной обеспеченности населения водой для хозяйственных и питьевых целей. Развитие систем водоснабжения позволит улучшить качество жизни населения за счет повышения эффективности функционирования водохозяйственного комплекса в целом.

Канализационное водоотведение отсутствует. Действует выгребная канализация с вывозом нечистот спецавтотранспортом на свалку. В некоторых жилых массивах население проживает в домах с надворными постройки.

Функции передачи и распределения электроэнергии осуществляют предприятия «Магистральные электрические сети» ФСК «ЕЭС России» и филиал ОАО «МРСК Сибири» - «Омскэнерго». Поселок имеет 100%

электроснабжение. Телекоммуникационное пространство поселения обеспечивается ОАО «Сибирьтелеком» Омского филиала. В настоящее время на территории поселка функционируют 4 оператора мобильных сетей связи – МТС, Билайн, МегаФон и TELE2.

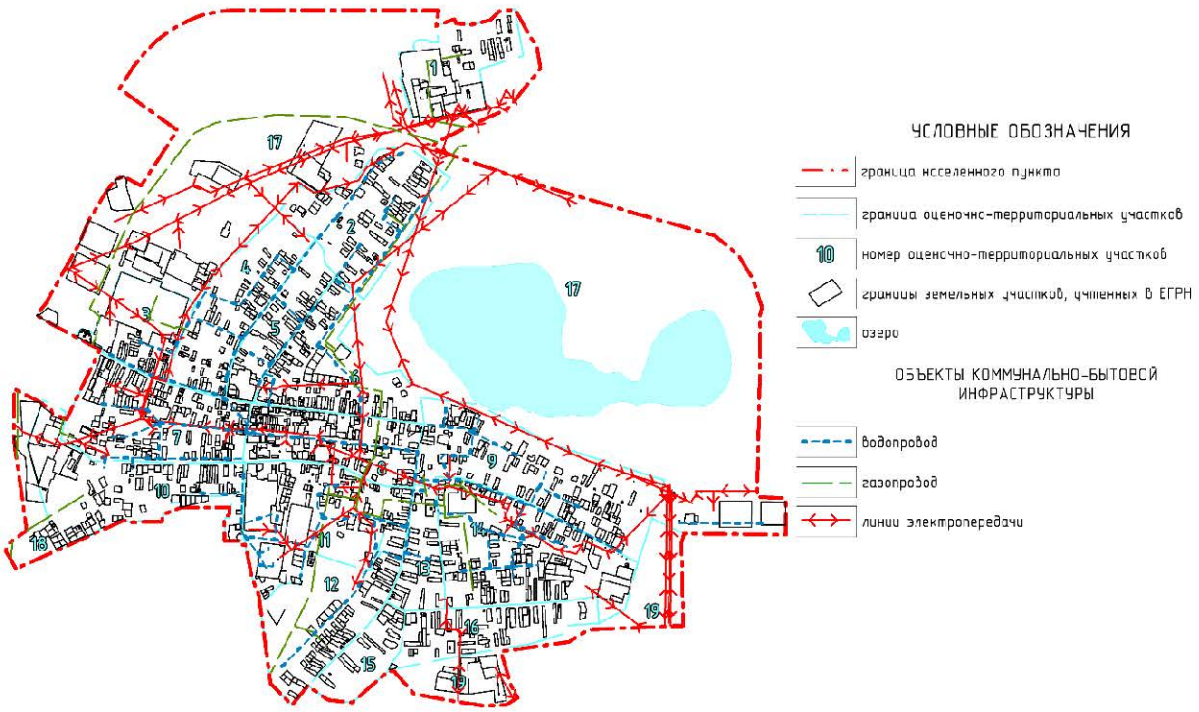


Рисунок 2.16 – Схема прохождения объектов коммунально-бытовой инфраструктуры

Оценка обеспеченности коммунально-бытовой инфраструктурой оценочно-территориальных участков представлена в таблице 2.14.

Таблица 2.14 – Оценка коммунально-бытовой инфраструктуры

Наименование	№ оценочно-территориального участка																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Водохозяйственная	0	9	1	9	9	7	8	7	5	3	8	8	2	9	0	0	1	0	0
Энергетическая	10																		
Водоотведение	0																		
Теплоснабжение	3	2	2	1	1	3	1	2	0	1	2	2	1	2	0	0	3	1	0
Среднее значение	2,8	2,6	1,2	2,8	3	3,2	3,2	3,4	2,8	2,8	4,2	4,4	3,2	5	3	3,2	4,2	3,8	3,8

Оценка объектов социального и культурно-бытового назначения характеризует обеспеченность необходимыми объектами инфраструктуры, но функционирование их в той или иной зоне не способствует эффективному

использованию территории поселка и его устойчивости. При изучении комплексной оценки доступности инфраструктуры выяснилось, что в лучшем положении находится население, проживающее в зонах № 11, 12, 14, наименее развита в границах зоны участка № 3. В среднем по участкам, значение благоустроенности коммунально-бытовой инфраструктурой выше 50% обеспеченности.

По результатам пространственной аналитики следует сказать, что оценка объектов социального и культурно-бытового назначения характеризует обеспеченность необходимыми объектами инфраструктуры, но функционирование их в той или иной зоне не способствует эффективному использованию территории поселка и его устойчивости. Значения благоустроенности коммунально-бытовой инфраструктурой в среднем по анализируемым участкам составляет выше 50% обеспеченности.

2.4 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

В рамках наложения ограничений, установленных в границах оценочно-территориальных участков, должны быть выявлены нормы собственности, поскольку чаще всего граница предпроектной территории привязана к границам земельных участков, каждая их которых находится в публичной, частной или иной форме собственности.

Встречаются заброшенные территории, бесхозные объекты недвижимости, отстраняя население от процесса развития городского пространства. Одной из основных проблем в управлении заброшенными и неразграниченными территориями является проблема прав собственности. Территория поселения искусственно разделена на клочки «муниципальных» и «областных», и «частных» земель. Частная собственность на земли распределена на 55% территории поселка и на 10% представлена собственностью публично-правовых образований, остальные участки имеют

неразграниченную государственную собственность. Распределение форм собственности представлено на рисунке 2.17.

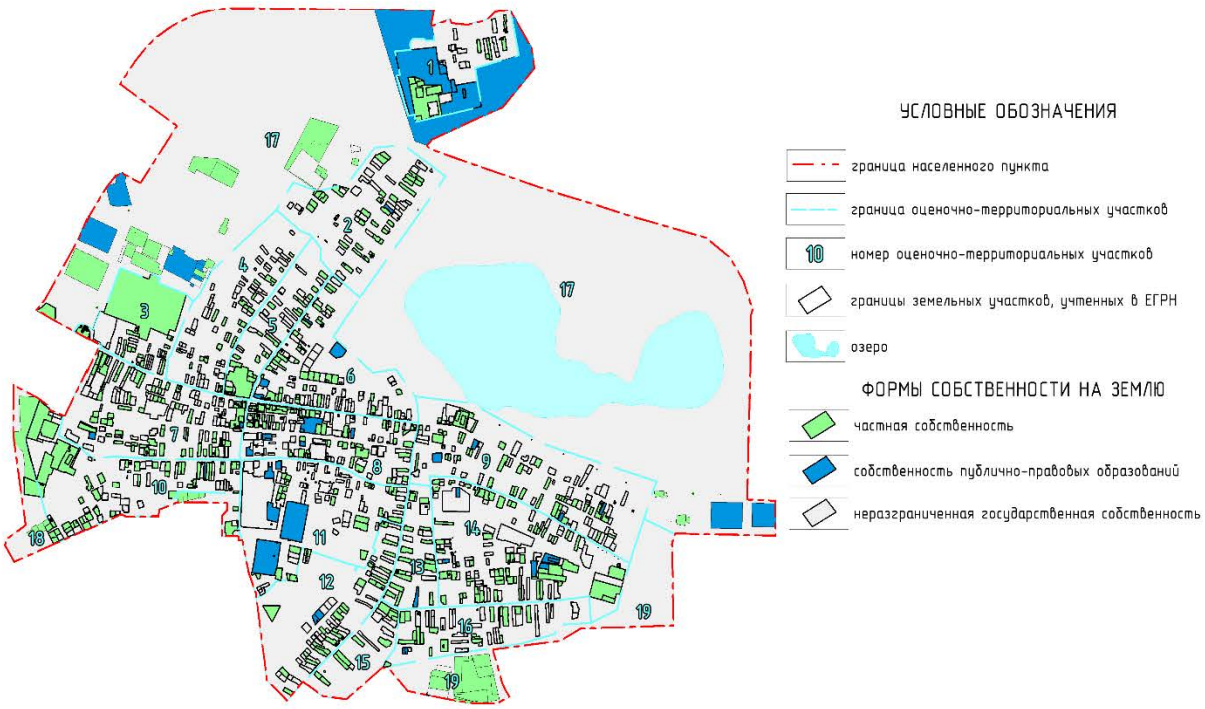


Рисунок 2.17 – Распределение форм собственности на оценочно-территориальных участках

Все земли, находящиеся в пределах черты населенного пункта, находятся в ведении местной сельской администрации. Они могут передаваться в пользование предприятиям и организациям для капитального строительства, а также отдельным гражданам.

Земли общего пользования в пределах черты населенного пункта находятся в ведении отдела коммунального хозяйства. Земли сельскохозяйственного использования находятся в ведении местной сельской администрации и используются по ее усмотрению для нужд населенного пункта. Все земли в ведении сельской администрации находятся в муниципальной собственности.

В частной собственности находятся земли ЛПХ. Размер ЛПХ в среднем составляет 0,67 га на 1 двор, остальные земли находятся в муниципальной собственности.

Режимы использования земель определяют характер и направления хозяйственного использования земельных участков, разработанных из

требований природоохранного законодательства, земельных кодексов, СНиПов. Определяют наличие условий, ограничивающих правообладателя в праве собственности на конкретный объект недвижимого имущества в интересах третьих лиц.

Установление ограничений, на использование участка, обуславливается градостроительным регламентом, в том числе в связи с прохождением территориальной зоны. Ограничения в использовании земель в границах оценочно-территориальных участков, попадающих в зону режимообразующих объектов, распределено следующим образом: зона с особыми условиями использования территории, включающая охранную зону инженерных коммуникаций, проходит в границах всех оценочно-территориальных участков с 1 по 19. Зона с особыми условиями использования территории, включающая охранную зону линий и сооружений связи и линий, и сооружений радиофикации, проходит в границах оценочно-территориальных участков № 2, 3, 6, 7, 8, 9, 14. Также, установлены ограничения в границах водоохраной и прибрежной полосы, санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов (Рисунок 2.18).

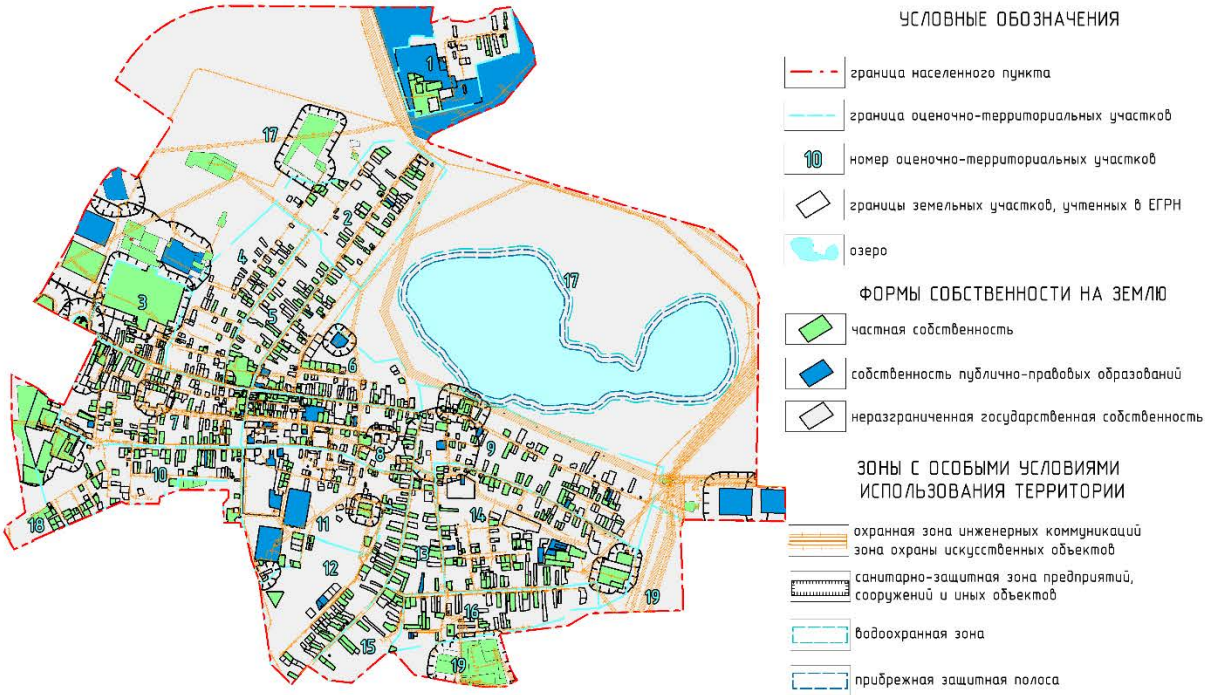


Рисунок 2.18 – Размещение зон с особым использованием территории

Правовой статус сложившихся земельно-имущественных отношений поселка Оконешниково не способствует повышению устойчивости и эффективности использования земель, необходимо предпринять определенные действия с государственной регистрацией права частной собственности на земельные участки.

2.5 АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Оценка объектов недвижимости формируется, как правило, на основании стоимости земельного участка, на котором расположен данный объект.

Наиболее эффективное использование определяется из группы факторов, оцениваемого в отдельности объекта и в целом в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости. Для населения, первоочередной проблемой становится пригодность жилых площадей и обеспеченность соответствующими инфраструктурными объектами.

Определение фактических значений количественно оцениваемых признаков характеризуется на техническом освидетельствовании жилой недвижимости, которые могут быть использованы при решении вопросов о их пригодности для проживания населения и дальнейшего вариантного проектирования реконструкции или капитального ремонта объекта.

Жилищный фонд поселения состоит из домов усадебной застройки, малоэтажной застройки. В основном вся территория представлена сетью жилых кварталов, застроенных вдоль улиц 1-2 этажными одно- и многоквартирными частными жилыми домами. Застройка микрорайонного типа отсутствует. Жилые кварталы на периферии и в центральном массиве поселка имеют разную обеспеченность инженерными коммуникациями, общественно-деловая инфраструктура на периферии вовсе не развита.

Далее проанализированы характеристики жилого фонда и степень его благоустройства в разрезе оценочно-территориальных участков:

Участок 1. Жилой фонд представлен индивидуальным жилищным строительством на 82,4%, 17,6 % занимает 3-х этажная застройка. Техническое состояние объектов недвижимости, в целом, удовлетворительное – 47,6%, хорошее – 49,2%. Имеется ветхое – 1% и аварийное состояние – 2,2%. Участок недостаточно благоустроен и значительно удален от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 2,6 км. Освещенность улиц составляет 4 %, зоны отдыха и развлечения не обнаружены.

Участок 2. Жилой фонд представлен индивидуальным жилищным строительством на 81,3 %, 18,7 % занимает 3-х этажная застройка. Техническое состояние объектов недвижимости, в целом, удовлетворительное – 53,4%, хорошее- 42,1%. Имеется ветхое – 1% и аварийное состояние – 3,5%. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 1,5 км. Освещенность улиц – 30%, зоны отдыха и развлечений представлены придомовыми детскими площадками.

Участок 3. Жилой фонд представлен индивидуальным жилищным строительством на 69,7%, 2-х этажная застройка – 30,3%. Техническое состояние недвижимости имеет исправное состояние на 80,5%, на удовлетворительно и неудовлетворительное состояние приходится 18,2%, имеется недопустимое и аварийное состояние для проживания – 1,3%. Освещенность улиц – 25%, зоны отдыха и развлечений отсутствуют. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 1,4 км.

Участок 4. Жилой фонд разделен на 78,2% индивидуальным жилищным строительством и на 21,8% многоквартирными домами, весь фонд представлен одноэтажной застройкой. Состояние недвижимости имеет 100% показатель исправности. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 0,9 км. Благоустроенность территории оценочно-территориального участка низкая, зоны отдыха и автостоянки отсутствуют. Детские площадки представлены придомовыми

благоустроенными участками, составляют 5% от территории оцениваемой зоны. Обеспеченность элементами уличного освещения на 30%.

Участок 5. Жилой фонд представлен 1-2 этажным индивидуальным жилищным строительством на 85,1%, 14,9% приходятся на многоквартирные дома. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 0,7 км. Показатель исправного технического состояния недвижимости составляет 75%, удовлетворительное состояние – 14,3%, неудовлетворительное 6 %, недопустимое и аварийное состояние 4,7%. Благоустроенность территории оценочно-территориального участка средняя, зоны отдыха отсутствуют. Детские площадки представлены придомовыми благоустроенными участками, составляют 5% от территории оцениваемой зоны. Имеется 1 парковочный участок, пешеходная сеть тротуарного покрытия протяженностью 0,98 км. Обеспеченность элементами уличного освещения на 20%.

Участок 6. Жилой фонд представлен одноэтажным индивидуальным жилищным строительством на 72%, 28% многоквартирные дома. Оценка состояния недвижимости выявила 52,2% исправного состояния, удовлетворительного состояния 42,9%, на неудовлетворительное и ветхое приходится 4,9%. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 0,7 км. Благоустроенность территории оценочно-территориального участка средняя, зоны отдыха и детские площадки отсутствуют. Имеется 3 парковочных участка, преимущественно расположенные неподалеку от торговых объектов. Обеспеченность элементами уличного освещения на 45%.

Участок 7. Жилой фонд представлен 1-2 этажным индивидуальным жилищным строительством на 77,6%, 22,4% занимает 1-2 этажная многоквартирная застройка. Фонд на 85 % и 14,5 % находится в хорошем и удовлетворительном состоянии соответственно, имеется 1 объект в аварийном состоянии. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 0,6 км. Благоустроенность территории оценочно-

территориального участка хорошая, имеется зона отдыха и детские площадки, там же расположены 2 парковочных места. Пешеходная сеть отсутствует. Обеспеченность элементами уличного освещения на 65%.

Участок 8. Жилой фонд представлен 1-2 этажным индивидуальным жилищным строительством на 75,8 %, 24,2 % занимает 2-3-х этажная многоквартирная застройка. Удовлетворительное состояние имеет 72% жилой застройки, в хорошем состоянии 26 % объектов недвижимости, 2% в недопустимом ветхом состоянии. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 0,5 км. Пешеходная сеть имеет протяженность 1 км. Благоустроенность территории оценочно-территориального участка хорошая, имеется зона отдыха и детские площадки. Степень освещенности – 75%.

Участок 9. Жилой фонд представлен 1-2 этажной застройкой индивидуального жилищного строительства на 86,3%, одноэтажные многоквартирные дома составляют 13,7%. Удовлетворительное состояние имеет 75% жилой застройки, в хорошем состоянии 26 % объектов недвижимости, имеются здания в ветхом состоянии. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 2 км. Пешеходная сеть отсутствует. Благоустроенность территории оценочно-территориального участка низкая, зона отдыха и детские площадки не выявлены. Степень освещенности – 15%.

Участок 10. Жилой фонд представлен 1-2 этажными индивидуальным жилищным строительством на 83,3%, 16,7% на 1-3 этажные многоквартирные дома. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 0,9 км. Показатель исправного технического состояния недвижимости составляет 85%, удовлетворительное состояние 15%, в недопустимом и аварийном состоянии объектов не обнаружено. Благоустроенность территории оценочно-территориального участка низкая, зоны отдыха и детские площадки отсутствуют. Пешеходная сеть тротуарного

покрытия не организована Обеспеченность элементами уличного освещения на 20%.

Участок 11. Жилой фонд представлен 3-этажной (3%) и 2-х этажной застройкой (24%) и на индивидуальные дома приходится 73 %. Фонд на 80 % и 20 % находится в хорошем и удовлетворительном состоянии соответственно, имеется 1 объект в аварийном состоянии. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 1 км. Благоустроенность территории оценочно-территориального участка хорошая, имеется зона отдыха и детские площадки, парковочных места расположены преимущественно возле объектов социальной инфраструктуры. Пешеходная сеть отсутствует. Обеспеченность элементами уличного освещения на 25%.

Участок 12. Жилой фонд представлен индивидуальным жилищным строительством на 95,7%, 4,3% занимает 1-2-х этажная многоквартирная и индивидуальная застройка. Фонд на 40 % и 55% находится в хорошем и удовлетворительном состоянии соответственно, неудовлетворительного состояния 5 % недвижимости. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 1,7 км. Благоустроенность территории оценочно-территориального участка низкая, детские площадки, парковочные места отсутствуют. Пешеходная сеть отсутствует. Обеспеченность элементами уличного освещения на 10%.

Участок 13. Жилой фонд представлен индивидуальным жилищным строительством на 83,8%, 16,2% занимает 1-2-х этажная многоквартирная и индивидуальная застройка. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 1,8 км. Показатель исправного технического состояния недвижимости составляет 65%, удовлетворительное состояние – 25%, неудовлетворительное 10%, недопустимое и аварийное состояние не обнаружено. Благоустроенность территории оценочно-территориального участка средняя, зоны отдыха отсутствуют. Имеется 1 детская площадка. Пешеходная сеть тротуарного покрытия не организована. Обеспеченность элементами уличного освещения на 30%.

Участок 14. Жилой фонд представлен индивидуальным жилищным строительством на 71,6%, 28,4% занимает 2-3-х этажная многоквартирная и индивидуальная застройка. Техническое состояние объектов недвижимости, в целом, удовлетворительное – 10%, хорошее- 85%, в неудовлетворительном состоянии находится 5% недвижимости. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 2,4 км. Освещенность улиц – 30%, зоны отдыха отсутствуют, объекты развлечения представлены придомовыми детскими площадками.

Участок 15. Жилой фонд представлен 1-2– х этажным индивидуальным жилищным строительством на 77%%, 23% занимает многоквартирная застройка. Преобладает удовлетворительное техническое состояние недвижимости и составляет 83%, остальная недвижимость в хорошем техническом состоянии. Отмечено 2 объекта недвижимости в недопустимом и аварийном состоянии. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 2,8 км. Благоустройство территории низкое, спортивные площадки, зоны отдыха и пешеходная сеть отсутствуют. Уровень освещенности фонда на 30%.

Участок 16. Жилой фонд представлен одноэтажным индивидуальным жилищным строительством на 100%, техническое состояние недвижимости оценено на 75% исправного состояния и 15% на удовлетворительное состояние. Средняя удаленность от центральной локации социально-бытовой инфраструктуры поселка – 2,3 км. Благоустройство территории низкое, спортивные площадки, зоны отдыха и пешеходная сеть отсутствуют. Уровень освещенности фонда на 30%.

Участок 17. На территории располагаются производственные объекты: базы крестьянско-фермерских хозяйств и недействующий асфальтовый завод. Расположен один многоквартирный (на два хозяина) и один индивидуальный жилой дом. Благоустройство не проведено. Удаленность от инфраструктурных объектов значительная.

Участок 18. На территории участка расположено 7 жилых домов. Застроенность участка на 25%, остальная площадь включает преобладание рекреационных массивов, частично попадают прилегающие территории производственной зоны. Уличное освещение не организовано. Обеспеченность коммунально-бытовой инфраструктурой средняя, отсутствует канализационное отведение. Благоустройство не проведено, проходящие дороги – грунтовые. Техническое состояние объектов полностью в исправном состоянии.

Участок 19. Жилой фонд отсутствует. Территория занята производственными объектами. Улично-дорожная сеть не организована. Благоустройство отсутствует. Техническое состояние объектов нежилого фонда удовлетворительное, требующее проведения ремонтных работ.

В процессе эксплуатации любого здания или сооружения его конструктивные элементы постепенно теряют свои первоначальные эксплуатационные свойства. Для установления оценки внешних характеристик технического состояния жилого фонда использовались материалы ведомственных строительных норм (Таблица 2.15).

Таблица 2.15 - Признаки технического состояния элементов здания

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты. Капитальный ремонт может проводится только на отдельных участках
21-40	удовл.	Конструктивные элементы пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, проводимого на данной стадии
41-60	неудовл.	Эксплуатация конструктивных элементов только при условии значительного капитального ремонта
61-80	ветхое	Состояние несущих элементов аварийное, ограниченное выполнением конструктивными элементами своих функций, возможно при проведении охранных мероприятий или полной замены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии, рекомендуется полное удаление и замена конструктивного элемента

В таблице 2.16 отображены классификационные характеристики объектов жилой недвижимости в разрезе выделенных оценочно-территориальных участков.

Таблица 2.16 - Классификационные характеристики жилого фонда в границах оценочно-территориальных участков

№ участка	Числовая классификация по числу квартир жилых зданий		Характеристика технического состояния (по наибольшему удельному весу объектов)
	Индивидуальные	Многоквартирные	
1	2	3	4
1	28	6	хорошее
2	74	17	удовлетворительное
3	23	10	хорошее
4	93	26	
5	57	10	удовлетворительное
6	77	30	хорошее
7	111	32	
8	75	24	удовлетворительное
9	113	18	
10	95	19	
11	56	17	хорошее
12	67	13	удовлетворительное
13	44	2	
14	96	38	хорошее
15	57	17	удовлетворительное
16	32	-	хорошее
17	1	1	удовлетворительное
18	7	-	хорошее
19	-	-	-

Пространственная аналитика технических показателей и обеспеченности коммунально-бытовой инфраструктурой недвижимого имущества показала, что жилищный фонд находится в удовлетворительном техническом состоянии, оценивалось на основании визуального осмотра с выявлением ухудшающих характеристик конструктивных элементов. Больше половины всего жилищного фонда поселения составляют жилые дома со средним уровнем физического износа около 40 – 100 %. Ветхие и аварийные дома с уровнем износа более 80-100% в общем жилищном фонде составляют около 10%. Аварийные дома остаются «брошенными», создавая неэстетичный внутрипоселковый облик. Характеристика технического состояния жилой недвижимости представлена на рисунке 2.19.

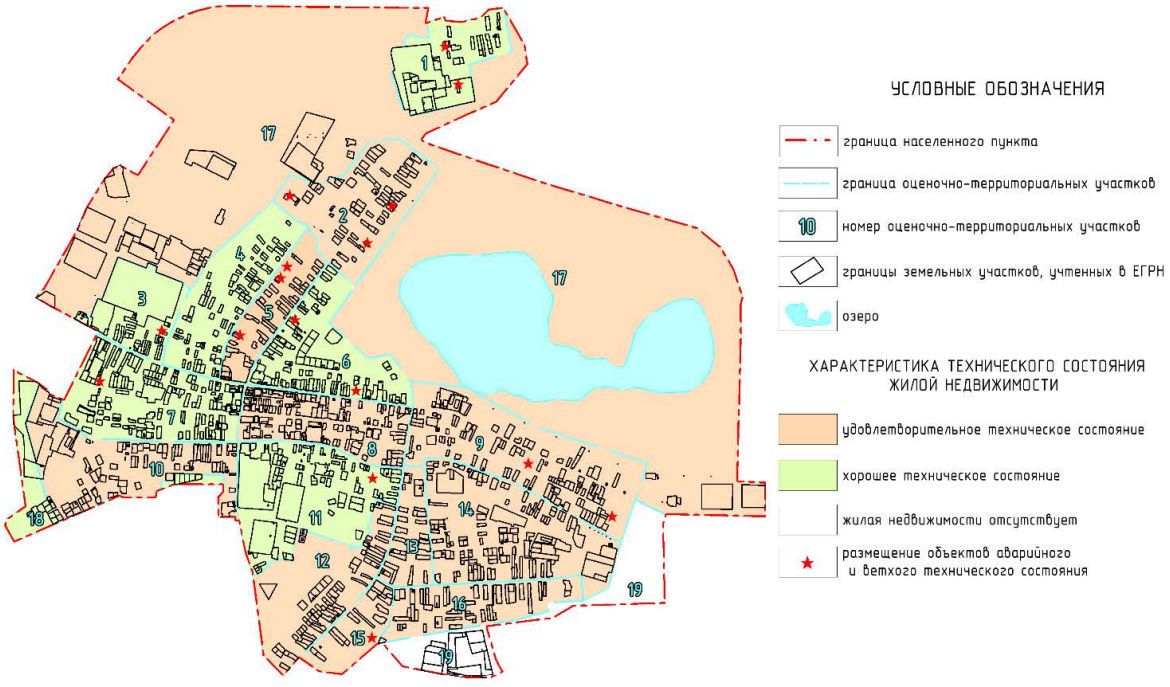


Рисунок 2.19 – Характеристика технического состояния жилой недвижимости

Материал наружных стен разнообразный: кирпич, ж/бетонные панели, смешанные конструкции, прочие материалы. Значительная часть нежилой застройки выполнена из дерева и кирпича.

За последние годы строительство и ввод нового жилья составляет не более 2 – 5 % от общей площади жилого фонда. Для решения жилищной проблемы населения в городском населенном пункте, за последние два года, введено в действие многоквартирных жилых домов общей площадью 680 кв.м. Существующий жилищный фонд составляет 131 тыс. м2. Норма обеспеченности общей площадью на человека – 26,1 м2/чел.

Основная доля жилого фонда находится в частной собственности (более 80%). На сегодняшний день многоквартирные дома находятся в содержании управляющей компании ООО «ГАРАНТИЯ», в собственности которой 28 домов (89,3% двухэтажные дома, остальные - трехэтажные).

Анализ рынка показал, что ценовая политика жилой недвижимости составляет среднюю стоимость - 20579,5 руб. кв.м. Самое дорогое предложение продажи недвижимости оценено в 2195000 руб. (полностью

благоустроен дом и придомовой участок), за 150000 руб. предложение с домом неисправного технического состояния – под снос, без благоустройства.

Сформированный нежилой фонд составляет: здания здравоохранения, дом культуры, спортивный комплекс, административные и производственные здания, объекты религиозного назначения и культурного наследия, а также другие объекты для обслуживания населения и ведения хозяйственной деятельности. Ежегодно проводятся капитальные и ремонтные работы. Все объекты нежилого фонда находятся в исправном техническом состоянии. В настоящее время производится строительство нового торгового комплекса по ул. Коммунистическая, 83

Жилая среда населенного пункта представлена в основном частными домами советского периода, редко встречаются современные жилые застройки. Массивы территориальных единиц индивидуального жилищного строительства определяют преобладание частного сектора. Проанализировав существующее состояние объектов недвижимого имущества отмечена необходимость в увеличении жилищного строительства, а также строительство новых, благоустроенных многоквартирных домов и ликвидация домов в аварийном и ветхом состоянии, не соответствующих для проживания, с дальнейшим переселением населения в новые дома или предложением участков для строительства.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

3.1 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В СООТВЕТСТВИИ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНОМ

Нормативно-правовую базу поселений дополняют генеральные планы развития территорий муниципальных образований и правила землепользования и застройки. Все они призваны обеспечить устойчивое развитие сельских и городских поселений, создать благоприятные инвестиционные условия для привлечения частного капитала и повысить эффективность использования земли и имущества.

Планируемое социально-экономическое развитие земельно-имущественного комплекса включает обоснования по следующим направлениям:

1. Перспективный жилищный фонд. Прежде всего, стоит проблема обеспеченности жилой площади на человека, что обуславливает необходимость в увеличении показателей жилищного фонда. Также, обеспечение фонда современными видами инженерного оборудования и благоустройство прилегающей территории к жилым домам.

Для решения данных вопросов отмечается потребность в площадках для жилищного строительства, путем увеличение жилой зоны.

Согласно генеральному плану, развитие поселка может происходить только в северо-западном направлении, поскольку с запада расположена промышленная зона, с восточной и северо-восточной – озеро Оконешниковское, с южной – земли лесного фонда. Дополнительные территории для жилищного строительства предусматриваются за объездной дорогой, в северо-западном направлении. Для нового жилищного строительства потребуется около 39 га жилой зоны.

2. Перспективное социальное и культурно-бытовое обслуживание населения. Сложившаяся система обслуживания населения требует модернизации для решения потребительской удовлетворенности в данных учреждениях.

В настоящее время отмечается недообеспеченность объектами дошкольных образовательных учреждений – детскими садами, согласно генеральному плану, до 2038 года планируется строительство двух объектов вместимостью по 45 мест (объект местного назначения, зона специализированной общественной застройки).

Учреждения физической культуры и спорта будут дополнены бассейном, в соответствии с требуемыми показателями для обеспеченности населения, общая площадь зеркала воды составит 372,3 м3 (объект местного назначения, зона многофункциональной общественно-деловой застройки).

3. Перспективное развитие инженерной инфраструктуры. Изменения в коммунальной инфраструктуре будут представлены строительством водозаборных скважин (1 шт.), канализационных очистных сооружений (1 шт.), канализационных насосных станций (15 шт.), теплоснабжение дополнят строительством котельных (1 шт.), в сфере электроснабжения строительство трансформаторных подстанций (1 шт.) и кабельных линий электропередач – 0,9 км (объекты местного назначения, зона инженерной инфраструктуры). Также, к усовершенствованию объектов инженерной инфраструктуры планируется строительство водопровода протяженностью 35,80 км, которых предлагается построить от села Иртыш до поселка Оконешниково, запроектировано строительство канализационного коллектора 10,66 км. Объекты газоснабжения – строительство газопровода общей протяженностью 20,31 км. Объекты специального назначения, нарушающие экологическое благополучие, в связи с существованием несанкционированных свалок и полигона твердых и жидких коммунальных отходов (9,6 га) будут ликвидированы, проведена рекультивация нарушенных земель.

4. Перспективное развитие транспортной инфраструктуры. Принципом организации планировочной структуры улично-дорожной сети отмечено достижение компактности и экономии затрат на передвижения. Движение пешеходов будет организовано строительством тротуаров вдоль проезжей части улиц, для безопасного передвижения населения к инфраструктурным объектам (планируемая ширина пешеходной сети 1,5 – 2,0 м). Проект генерального плана сохраняет существующую транспортную сеть автомобильных дорог, строительство новых улиц проложено во взаимодействии со сложившейся транспортной сетью. Также, предложено спрямление искривлённости улиц для более свободного движения транспорта и создание одинаковой ширины улиц в красных линиях, замена покрытий с грунтощебеночного и грунтового на асфальтобетон.

5. Перспективное развитие по охране окружающей среды. Представлены мероприятия, способствующие минимизировать негативное воздействие на окружающую среду от источников загрязнения. Для планируемых объектов предложено разработать природоохранную документацию и осуществлять деятельность с применением экологически чистого производства, проводить мероприятия по сокращению загрязнения окружающей среды. Обязательным условием по охране окружающей среды является разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны. Вдоль дорог – озеленение прилегающих территорий, которое будет осуществляться с использованием специальных посадок с подбором древесно-кустарниковых пород.

Проектные предложения генерального плана, по созданию полноценной градостроительной среды, основаны на современных исследованиях территории. Перспективные предложения генерального плана должны будут реализованы вплоть до 2038 года, на положение 2023 года отмечено начало совершенствования существующего положения социально-экономического развития территории.

3.2 РАЗВИТИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Использование земельно-имущественного комплекса сопровождается рядом экологических проблем, что не только угрожает окружающей среде, но и оказывает негативное влияние на здоровье людей. Улучшение состояния окружающей среды городского поселения, экологическая безопасность пространственного развития и создание благоприятных условий на территории, являются опорной точкой для улучшения экологического и социально-экономического секторов для проживания людей. Сегодня ключевым условием обеспечения подлинно экологического производства должно стать формирование нового общества, четко понимающего свои экономические цели и учитывающего экологические ограничения. Пренебрежение рациональными основами экологически сбалансированного землепользования имело множество негативных, а порой и катастрофических последствий, включая снижение темпов экономического роста, упадок духовной жизни поселка и ущерб окружающей среде.

1. Экологическая составляющая. Необходима организация экологического благоустройства, включающая стабилизацию условий ландшафтно-рекреационного каркаса, путем развития системы озеленения территорий, страдающих от неблагоприятной экологической обстановки, а также путем сохранения существующих зеленых массивов.

Водный объект, озеро «Оконешниковское», должен пройти этапы эко-ревитализации: очищение воды и берегового участка, для проведения благоустройства потребуется проведение искусственного повышения рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок и непосредственно само благоустройство прибрежной территории.

Непременно требуется проведение рекультивации, прилегающей к озеру заболоченной территории, которая включает работы по предварительному их осушению. Стабилизация благоприятной обстановки снизит экологическую напряженность и позволит создать новое рекреационное место для населения.

Вторым составляющим, важным в развитии экологического пространства, является мусор. Организация сбора ТБО функционирует достаточно, однако вывоз осуществляется на полигон расположения несанкционированной свалки ТБО, что противоречит положительному влиянию «мусорной реформы» на стабилизацию экологической обстановки в поселении. Объекты, вызывающие дисбаланс территориального пространства должны быть ликвидированы. Требуется возведение специально отведенных участков или специальных сооружений по обезвреживанию и переработке ТБО и ЖБО, в настоящее время нарушающих экологический баланс в местах проживания и жизнедеятельности населения р.п. Оконешниково. Также, провести мелиоративные и дренажные мероприятия для сокращения участков, подверженных деградации.

2. Социально-экономическая составляющая. Функциональная насыщенность социальной и культурно-бытовой инфраструктурой скоординирована в центре рабочего поселка, в то время как на окраинах поселка отмечается низкая доступная плотность, ограничивающая мобильность населения. Разнообразие, доступность и плотность: 3 фактора сбалансированной модели в развитии территории. Необходимо достичь сбалансированности развития связей между оценочно-территориальными участками путем сочетания взаимодействия условий жизни и доступности функционирования потенциала населения. Рекомендуется создание локальных центров инфраструктурной концентрации, на удаленных участках с ограничениями в их развитии.

Анализ доступности населения дошкольными образовательными учреждениями выявил недообеспеченность, в связи с небольшими показателями вместимости. Для обеспечения качественного обслуживания учреждениями необходимо рассмотреть вопрос о проектировании и строительстве комплексного здания, что также отмечается в генеральном плане поселения.

3. Коммунально-бытовая составляющая. Вдобавок к предложениям генерального плана по обустройству коммунально-бытового обеспечения, предлагается строительство упрощенной системы централизованной канализации с канализационными очистными сооружениями полной биологической очистки. При строительстве новых инженерных коммуникаций стоит рассмотреть альтернативные методы подачи и очистки питьевой воды. Обеспечение качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения, позволит повысить уровень благополучного проживания в поселении.

4. Составляющая транспортной инфраструктуры. Выделение основного пешеходного маршрута по территории поселка позволит обеспечить комфорт передвижения участков дорожного движения. Маршрут призван обеспечивать связи между основными объектами социального, торгово-бытового, культурно-досугового и спортивного назначения по кратчайшим траекториям, в следствии возможно снизить затраты на эксплуатацию пешеходной инфраструктуры и одновременно повысить качество ее содержания.

Дефекты дорожного покрытия, образованные ямочностями, необходимо ликвидировать. Их своевременное устранение позволит продлить срок службы дорожного полотна и сократить дальнейшие затраты на ремонт.

5. Жилищная составляющая. При визуальном исследовании состояния объектов недвижимого имущества определено преобладание объектов в удовлетворительном техническом состоянии. Как отмечалось ранее, жилой фонд достаточно старый, что определяет его высокий физический износ, наблюдается потеря первоначальных технических свойств, под воздействием естественных и непредвиденных факторов. Гармонизация внешнего облика застройки позволит создать достойное качество архитектурного облика поселка, однако, большая часть представлена индивидуальной жилой недвижимостью, что ограничивает возможности проведения общего текущего и капитального ремонта.

Предложения отображены на схеме совершенствования земельно-имущественного комплекса р.п. Оконешниково. Реализация предложенных мероприятий позволит надлежащем состоянии земельно-имущественного комплекса ветеринарного института позволят не только улучшить сложившуюся организацию использования земель, но и повысить уровень благоустройства территории, а также создать комфортные условия для жизнедеятельности людей.

3.3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

В условиях рыночной экономики городская земля рассматривается не только как пространственная основа хозяйствования и жизнедеятельности населения, но и как важнейший источник прибыли для предпринимателей и как регулярный платеж в региональные и муниципальные бюджеты.

Земельно-имущественный комплекс рассматривается как единая система земельных ресурсов и материальных элементов национального богатства. Важнейшими из них являются отношения владения, пользования и распоряжения различными объектами недвижимости и т.д., которые порождают специфические земельно-имущественные отношения. Развитие и регулирование земельно-имущественных отношений опосредовано социальной, экологической, экономической и градостроительной политикой, а также управлением городским хозяйством и уровнем жизни населения. В их рационализации заинтересованы все заинтересованные стороны - городские власти, жители и предприниматели.

Целью трансформации земельно-имущественных отношений является развитие рынков недвижимости в высокой степени и оптимизация соотношения различных форм землепользования и землевладения в контексте поселения для обеспечения эффективного использования ресурсов с учетом ближайших и долгосрочных интересов всех участников земельно-имущественных отношений. Развитые земельно-имущественные отношения,

основанные на прочной нормативно-правовой базе, определяют степень устойчивости городских систем и повышают инвестиционный потенциал предприятий и городов.

Дестабилизирующее воздействие земельно-имущественных отношений на городские системы привело к накоплению экономических рисков, непропорциональному и неэффективному участию земельных ресурсов и других элементов земельно-имущественного комплекса в экономическом обороте, ухудшению социальных условий.

Совершенствование процессов землепользования требует, чтобы возможности землепользования были доступны широкому кругу участников рынка, при этом особое внимание уделяется социальным аспектам землепользования. Без этого невозможно достичь максимальных и устойчивых экономических результатов от землепользования.

Один из основных методов совершенствования организации использования земельно-имущественного комплекса – это внедрение новых технологий и инновационных подходов, которые позволяют эффективно управлять земельными ресурсами и контролировать процессы использования земли. Здесь особое внимание стоит уделить опыту зарубежных стран, на основе которого возможно построить Российскую модель, в зависимости от сформированных условий территории. В зарубежном законодательстве отмечается цель, которая базируется на упорядочении отношений собственников недвижимости в жилищной сфере и организации деятельности образований собственников.

Планируемое пространство должно быть гибким, представляющим собой конструктивный элемент ограниченной территории. Застроенная территория со сложившейся средой и с пространственными предпосылками ее устройства получит общее координирование собственников для качественного управления земельно-имущественным комплексом, использование которого будет осуществлено с инструментами регулирования на местном уровне.

Выбор оптимального плана в целях улучшения управлением земельными ресурсами не имеет единых стандартов для решения существующих задач, которые затрагивают конкретную территорию с уже имеющейся системой управления объектов недвижимости на одной общей территории. Для стабилизации существующей территории необходимо фиксировать характерные для нее параметры, находящихся в градостроительном балансе. Сформировать концепцию жилого микрорайона и добиться общественного согласия по поводу будущего внедрения изменений на территории исследования. Многие многоквартирные дома теперь все чаще управляются муниципалитетами. Организуются ассоциации местных органов власти, ассоциации риэлторов и инициативные группы среди жильцов. По сути, это один из самых эффективных и логичных способов управления имуществом и коммунальными владениями. Принято считать, что именно собственники больше всего заинтересованы в уходе, сохранении и улучшении общего имущества.

Дальнейшее развитие земельно-имущественных отношений и управление земельно-имущественным комплексом основано на предложениях по делегированию части полномочий администрации Оконешниковского муниципального района на уровень собственников объединений жилья. Одной из опорных точек для формирования передачи функций управления, предлагается создание объединения собственников на территории первоочередных участков с лучшими условиями – товариществ собственников жилья многоквартирного дома (ТСЖ МКД), который затем будет выстраивать вся дальнейшую систему содержания и ремонта дома.

В таблице 3.1 представлена характеристика существующего состояния земельно-имущественного комплекса для выбора лучших участков под формирование товарищества.

Таблица 3.1 – Характеристика состояния земельно-имущественного комплекса оценочно-территориальных участков

№ участка	Характеристика факторных составляющих			МКД	Подлежит рассмотрению
	Экологическое состояние	Жилищное состояние	Коммунально-бытовая обеспеченность		
1	2	3	4	5	6
1	Удовлетворительная	Исправен	Низкая	+	Да
2	Удовлетворительная	Изношен	Низкая	+	Нет
3	Неблагоприятная	Исправен	Низкая	-	Нет
4	Удовлетворительная	Исправен	Низкая	-	Нет
5	Удовлетворительная	Изношен	Низкая	-	Нет
6	Удовлетворительная	Исправен	Низкая	-	Нет
7	Удовлетворительная	Исправен	Низкая	-	Нет
8	Удовлетворительная	Изношен	Низкая	+	Нет
9	Неблагоприятная	Изношен	Низкая	-	Нет
10	Благоприятная	Изношен	Низкая	+	Нет
11	Неблагоприятная	Исправен	Средняя	+	Да
12	Удовлетворительная	Изношен	Средняя	-	Нет
13	Благоприятная	Изношен	Низкая	-	Нет
14	Неблагоприятная	Исправен	Средняя	+	Да
15	Благоприятная	Изношен	Низкая	-	Нет
16	Неблагоприятная	Исправен	Низкая	-	Нет
17	Неблагоприятная	Изношен	Средняя	-	Нет
18	Удовлетворительная	Исправен	Низкая	-	Нет
19	Неблагоприятная	-	Низкая	-	Нет

По результатам наличия на участке многоквартирного дома, экологических и жилищно-коммунальных показателей выбраны участки с лучшими существующими условиями - № 1, 11, 14.

Таблица 3.2 – Типологические характеристики участков для предложения объединений собственников

№ участка	Адрес	Характеристика	
		Здания	Земельного участка
1	2	3	4
1	Трудовые Резервы, 1	Многоквартирный дом, 2 этажа (1978 г.). Площадь - 1078,8 м2, 27 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное тепло-, х.водо-, энергоснабжение. В 2019 году проведен ремонт и утепление крыши.	Учтен, площадь - 103637 м2. Собственность публично-правовых образований
11	Степная, 39А	Многоквартирный дом, 2 этажа (1980 г.). Площадь – 859,5 м2. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, х.водо-, энергоснабжение. В 2020 году проведен ремонт и утепление крыши.	-

Продолжение таблицы 3.2

1	2	3	4
	Пролетарская, 69	Многоквартирный дом, 2 этажа (1969 г.). Площадь – 613,4 м2, 16 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, х.водо-, энергоснабжение. В 2020 году проведен ремонт и утепление крыши, ремонт фасада.	-
	Пролетарская, 55	Многоквартирный дом, 2 этажа (1981 г.). Площадь – 715,1 м2, 18 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение. В 2017 году проведен ремонт систем теплоснабжения.	Учтен, площадь – 856 м2.
	Пролетарская, 51	Многоквартирный дом, 2 этажа (1973 г.). Площадь – 749,3 м2, 16 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение. В 2021 году проведен ремонт и утепление крыши, ремонт систем водоотведения.	Учтен, площадь – 631 м2.
	Пролетарская, 49	Многоквартирный дом, 2 этажа (1976 г.). Площадь – 726,4 м2, 16 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение. В 2020 году проведен ремонт и утепление крыши, ремонт систем электроснабжения, установка узлов управления и регулирования потребления любыми видами ресурсов.	Учтен, площадь – 609 м2.
	Пролетарская, 47	Многоквартирный дом, 2 этажа (1975 г.). Площадь – 746,5 м2, 16 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение. В 2020 году проведен ремонт и утепление крыши, ремонт систем электроснабжения, установка узлов управления и регулирования потребления любыми видами ресурсов.	Учтен, площадь – 624 м2.
	Пролетарская, 45	Многоквартирный дом, 2 этажа (1976 г.). Площадь – 426,1 м2, 12 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное тепло-, х.водо-, энергоснабжение.	-
	Пролетарская, 43	Многоквартирный дом, 2 этажа (1976 г.). Площадь – 738,9 м2, 16 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение.	Учтен, площадь – 631 м2.
	Пролетарская, 41	Многоквартирный дом, 2 этажа (1971 г.). Площадь – 579,0 м2, 12 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение. В 2019 году проведен ремонт и утепление крыши.	-

Окончание таблицы 3.2

1	2	3	4
	Пролетарская, 39	Многоквартирный дом, 2 этажа (1984 г.). Площадь – 924,3 м2, 18 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение. В 2021 году проведен ремонт и утепление крыши, ремонт систем электроснабжения, установка узлов управления и регулирования потребления любыми видами ресурсов.	Учтен, площадь – 789 м2.
	Пролетарская, 37	Многоквартирный дом, 2 этажа (1987 г.). Площадь – 839,4 м2, 18 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение. В 2021 году проведен ремонт и утепление крыши, ремонт систем электроснабжения, установка узлов управления и регулирования потребления любыми видами ресурсов.	Учтен, площадь – 795 м2.
	Пролетарская, 33	Многоквартирный дом, 2 этажа (1991 г.). Площадь – 702,9 м2, 15 квартир. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение. В 2021 году проведен ремонт и утепление крыши.	Учтен, площадь – 812 м2.
	Пролетарская, 35	Многоквартирный дом, 2 этажа (1988 г.). Площадь – 826,41 м2. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, водо-, энергоснабжение. В 2021 году проведен ремонт и утепление крыши, ремонт систем электроснабжения, установка узлов управления и регулирования потребления любыми видами ресурсов	Учтен, площадь – 812 м2.
	Пролетарская, 31	Многоквартирный дом, 3 этажа (1990 г.). Площадь – 1304,0 м2. Инженерное обеспечение: автономное водоотведение; центральное газо-, тепло-, х.водо-, энергоснабжение. В 2020 году проведен ремонт и утепление крыши.	Учтен, площадь – 741 м2.
14	Маяковского, 7	Многоквартирный дом, 2 этажа (2005 г.). Площадь – 993,5 м2, 16 квартир.	-

Наибольший массив многоквартирных домов расположен в зоне оценочно-территориального участка № 11. Проанализировав типологические характеристики 16 многоквартирных домов, отмечено, что 5 земельных участков, расположенных под многоквартирным домом, не имеют регистрации границ в ЕГРН, что затруднит переход функций по управлению имуществом. Необходимо поставить участки на государственный кадастровый учет путем проведения межевания.

На рисунках 3.1 – 3.3 представлены варианты размещения земельных участков под формирование ТСЖ для многоквартирных домов.



Рисунок 3.1 - Схема размещения земельных участков под формирование ТСЖ (оценочно-территориальный участок №1)

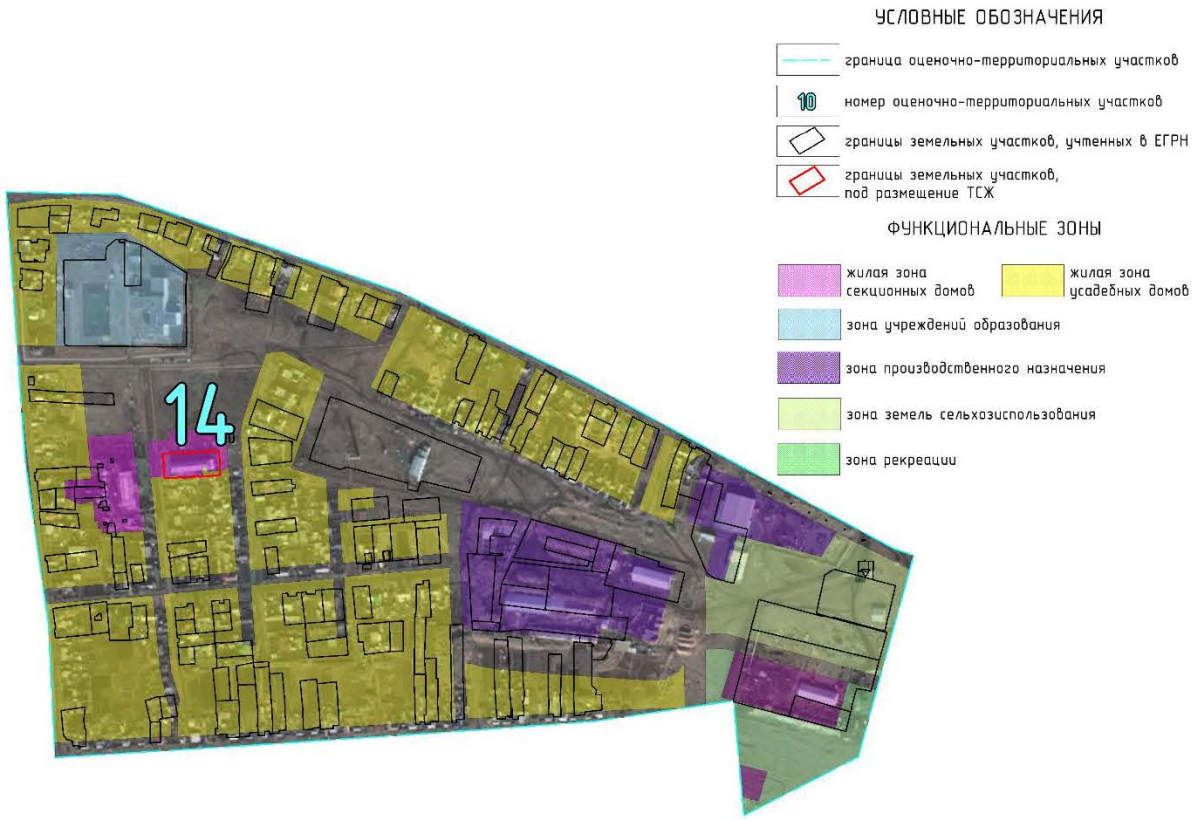


Рисунок 3.2 - Схема размещения земельных участков под формирование ТСЖ (оценочно-территориальный участок №14)



Рисунок 3.3 - Схема размещения земельных участков под формирование ТСЖ (оценочно-территориальный участок №11)

Один из вариантов выделения индивидуальных земельных участков для каждого жилого дома и отдельного земельного участка для размещения двора представлены на рисунке 3.4.

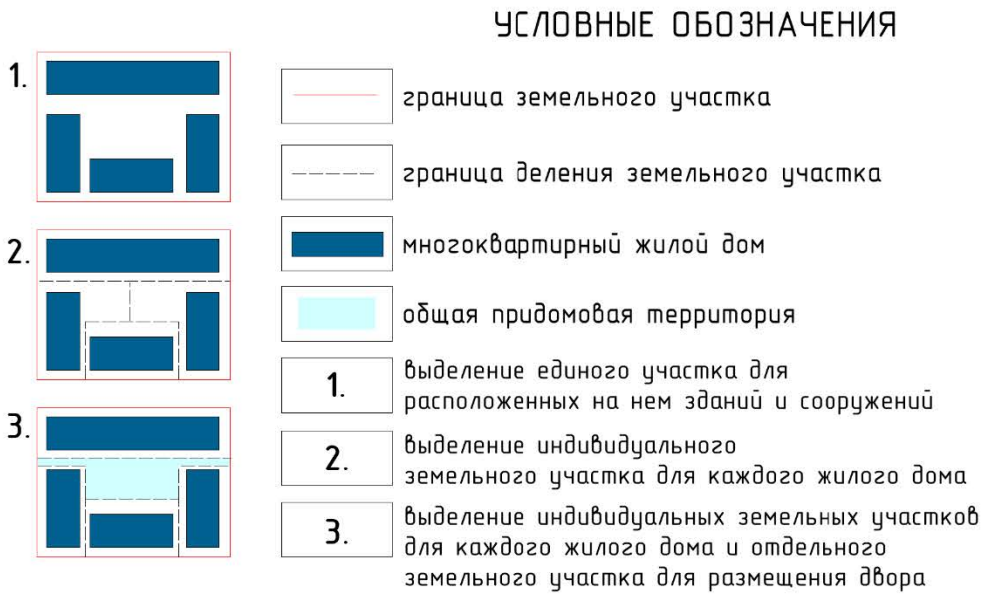


Рисунок 3.4 – Варианты выделения индивидуальных земельных участков

В первом варианте для нескольких зданий, собственники совместно используют всю территорию, принимают решения и несут финансовую ответственность за содержание территории и ее эксплуатацию.

Во втором варианте для каждого здания, собственники могут иметь свою дворовую территорию, характер использования которой определяется по коллективному решению собственников.

В третьем варианте собственники каждого дома могут принимать решение о содержании и эксплуатации собственной придомовой территории, использовать общий для всех жителей двор.

Проблема совершенствования содержания и обслуживания жилья заключается, во-первых, в устранении административных барьеров, существующих в этой сфере, а во-вторых, в создании наиболее благоприятных условий для субъектов, заинтересованных в переходе на правила рыночной игры, и для практической реализации интересов этих субъектов. Только путем систематических усилий по разрешению этих противоречий и проблем можно привести наше общество к коренному улучшению качества жизни в коллективном жилье. Предложенные варианты размещения участков под формирование товарищества собственников жилья рекомендуется рассмотреть на уровне передачи функций муниципального управления к собственникам жилого недвижимого имущества.

3.4 РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Совершенное и эффективное управление земельно-имущественным комплексом, которое базируется фактором воспроизводственного процесса и является объектом всеобщих интересов, позволит получать максимум экономического эффекта и обеспечить высокий уровень условий жизнедеятельности населения.

Предложенные мероприятия по развитию экологических и социально-экономических условий должны иметь экономическое обоснование. Достичь экологическую эффективность возможно путем разработки и реализации мероприятий по защите и стабилизации свойств земельного участка, а также снижению ущерба от негативных воздействий.

Восстановление экологического благополучия должно быть достигнуто путем ликвидации несанкционированных мест размещения мусорных масс. Мелкие объекты рекомендуется ликвидировать путем проведения общепоселкового субботника, что тем самым сэкономит местные средства без привлечения финансовых подрядных организаций. Объект существующего накопления несанкционированных твердых и коммунальных жидких отходов должен пройти этапы рекультивации земель, для устранения их деградации. Стоимость работ для выполнения рекультивации рассчитывается после проведения изысканий участка, после которого разрабатывается проектная документация по рекультивации нарушенных земель, где представлены два основных этапа: технический и биологический. Примерная стоимость разработки проекта рекультивации земель, при ликвидации свалок и полигонов площадью до 5 га, составит 1455 тыс. рублей.

Стоимость на восстановление состояния озера «Оконешниковское» и благоустройство прилегающей территории, согласно примерным ценам на чистку, представлено в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Определение стоимости по восстановлению озера

№	Показатель	Ед. изм.	Кол-во ед.	Стоимость, руб
1	Очищение воды от мусора	120 руб./кв.м.	122,7 га (1227000 кв.м.)	147240
2	Восстановление самоочистки водоёма	65 руб./кв.м	122,7 га (1227000 кв.м.)	79755
3	Благоустройство прилегающей территории	195 руб./кв.м	30,0 га (300000 кв.м.)	58500
Итого				285495

Итоговая стоимость складывается из многих факторов, которые отмечаются специалистами при изыскании участка и более детальной проработки проектных предложений.

Состояние транспортной инфраструктуры должно определяться показателями улучшения улично-дорожной сети. В поселке, как уже сказано ранее. Отмечается необходимость в обустройстве пешеходной сети, а также рекомендуется ямочный ремонт дорожного полотна. В таблице 3.4 представлена примерная стоимость по затратам на улучшение.

Таблица 3.4 – Определение затрат на улучшение улично-дорожной сети

№	Показатель	Ед. изм.	Кол-во ед.	Стоимость, руб
1	Ямочный ремонт дорожного покрытия	550 руб./кв.м.	35 кв.м	19250
2	Асфальтирование тротуаров	395 руб./кв.м.	31020 м	12252900
Итого				12272150

Земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории городского поселения, распоряжаются органы местного самоуправления – Администрация Оконешниковского муниципального района. Поскольку в отношении земельного участка под МКД не проведён государственный кадастровый учёт, формирование его проводит орган власти, который готовит документацию по своей инициативе или по заявлению граждан для формирования участка под объединение собственников жилья. Ориентировочная стоимость кадастровых работ представлена в таблице 3.5.

Таблица 3.5 – Определение стоимости по постановке на государственный кадастровый учет

№	Показатель	Ед. изм.	Кол-во ед.	Стоимость, руб
1	Межевание земельного участка	6900 руб.	5 уч.	34500
2	Оформление придомовой территории многоквартирного дома	30000 руб	16 уч.	480000
Итого				514500

Для реализации предложенных мероприятий совершенствования земельно-имущественного комплекса, с учетом всех предложенных землеустроительных и общестроительных мероприятий, потребуется ориентировочно 299222150 руб. Экономическая эффективность будет обусловлена ростом показателей дохода администрации Оконешниковского муниципального района от передачи функций по управлению муниципальным имуществом.

Реализация предложенных мероприятий позволит поддерживать земельно-имущественный комплекс и его составляющие в надлежащем состоянии, а также они являются точкой опоры для эффективного и рационального социально-экономического функционирования данного комплекса.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выпускная квалификационная работа на тему «Совершенствование земельно-имущественного комплекса р.п. Оконешниково Оконешниковского муниципального района Омской области» выполнена в соответствии с заданием и программой, разработана на материалах утвержденной градостроительной документация на городское поселение и материалам обследования существующего положения земельно-имущественного комплекса.

Цель и задачи выпускной квалификационной работы достигнуты, в ходе работы изучены общие сведения об объекте землеустройства, проанализировано положение экологических, социально-экономических и коммунально-бытовых условий, которые сформированы в границах земельно-имущественного комплекса.

Исследование существующих земельно-имущественных отношений и включенных в них элементов определило ограничивающие факторы в границах оценочного-территориальных участков городского поселения, по осуществлению эффективного управления земельно-имущественным комплексом. Выявленный дисбаланс экологических и социально-экономических факторов, правовых возможностей территории закладывается в основу разработки рекомендаций по комплексному совершенствованию использования и управления земельно-имущественным комплексом. Территория городского поселения и его территориально-пространственные единицы должны рассматриваться в комплексе, как взаимосвязанное ограниченное пространство, способствующее эффективно использовать организационно-экономический механизм управления земельно-имущественным комплексом.

Создание системы управления земельно-имущественным комплексом становится необходимым условием рационального использования объектов недвижимости как одного из важнейших экономических ресурсов.

Непременно, земельно-имущественный комплекс городского поселения имеет возможность стать важнейшим ресурсом финансирования реализации исполнительными органами городского поселения своих полномочий за счет собственных регулярных доходов. Для этого предложен один из вариантов управления, по лучшим качественным характеристикам участка, – формирование объединений «товариществ собственников жилья», которое позволит приватизировать земельный участок и сделать его базой для создания и управления общим имуществом, а также его улучшении. По результатам анализа территории, выбрано 3 оценочно-территориальных участков, в границах которых предложено сформировать объединения. Итоговая примерная сумма проектных предложений оценена в 299222150 руб.

Формирование системы управления земельно-имущественным комплексом должно основываться на правовых гарантиях, экономически законной и социально справедливой системе налогообложения недвижимости, гармонизации различных видов прав собственности и нормативных документов, обязательном хозяйственном обороте максимального количества объектов недвижимости в муниципалитете, а также порядке формирования и выделения участков земли, предоставляемых для строительства и развития инфраструктуры территории.

Реализация проектных предложений является базовой точкой для обеспечения, прежде всего, социально-экономического благополучия населения, а также рационального и эффективного использования земельно-имущественного комплекса. Предложения отображены на схеме совершенствования земельно-имущественного комплекса р.п. Оконешниково.

Следует отметить, что для достижения максимальных результатов в области организации использования земельного имущества необходимо не только правильно выбирать методы и стратегии действий, но и постоянно совершенствовать систему контроля и мониторинга. Только в этом случае можно гарантировать высокую эффективность всех проводимых мероприятий в данной области.

21.06.2023.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Актуальные проблемы землеустройства и кадастров: учебное пособие/ Ю. М. Рогатнев, М. Н. Веселова, Т. А. Филиппова, И. В. Хоречко. - Омск: Омский ГАУ, 2021. - 158 с. - ISBN 978-5-89764-965-5. - Текст: непосредственный.

2. Алпатов, А. А. Анализ эффективности землепользования / А. А. Алпатов // Вестник МФЮА. – 2017. – № 4. - С. 18-27 (1). - Текст: непосредственный.

3. Анализ социально-экономических факторов эффективного землепользования Оконешниковского района Омской области/ С.К. Макенов // Омский научный вестник: № 1 (138), 2015. С. 115-120. – Текст: непосредственный.

4. Беккер, Т.И., Рогатнев Ю.М. Эффективность использования земельно-имущественного комплекса ЗАО «Кутузовское» Шербакульского района Омской области / Т.И. Беккер, Ю.М. Рогатнев // Молодежная наука 2018: исследования, технологии, инновации по проблемам геодезии, землеустройства и кадастра: ежегод. сб. науч. тр. по мат. XXIV научн.-техн. студ. конф. ФГБОУ ВО Омский ГАУ. – Омск: Изд-во ИП Макашеевой Е.А. – Текст: непосредственный.

5. Валиев, Ш.З., Гавриленко И. Г., Суренян М. А. Зарубежный опыт деятельности объединений собственников жилья // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2015. №1 (11). - Текст: электронный. - URL: https: // cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-deyatelnosti-obedineniy-sobstvennikov-zhilya (дата обращения: 25.05.2023).

6. Валиев, Ш. З. Зарубежный опыт деятельности объединений собственников жилья / Ш. З. Валиев, И. Г. Гавриленко, М. А. Суренян // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2015. – № 1(11). – С. 114-117. – Текст: непосредственный.

7. Варламова, Е. А. Экономический механизм управления земельными ресурсами сверхкрупных городов (на примере г. Москвы): дис. канд. экон.

наук: 08.00.05 / Елена Анатольевна Варламова. – М., 2016. – 193 с. (2). – Текст: непосредственный.

8. Воробьева, Е. А. Отношения собственности на земли поселений в период трансформации Российской экономики: дис. канд. экон. наук: 08.00.01/ Елена Александровна Воробьева. – М., 2018. – 166 с. (4). – Текст: непосредственный.

9. Газалиев, М. М. Экономика и управление земельными отношениями: учебное пособие / М. М. Газалиев. – Москва: Дашков и К, 2015. – 176 с. – ISBN 978-5-394-02570-9. - Текст: электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/558287 (дата обращения: 10.03.2023). – Режим доступа: по подписке.

10. Гилёва, Л. Н. Современные проблемы землеустройства, кадастра и рационального землепользования: учебное пособие / Л. Н. Гилёва. – Тюмень: ТИУ, 2020. – 93 с. – ISBN 978-5-9961-2254-7. – Текст: электронный. – URL: https://e.lanbook.com/book/188810 (дата обращения: 15.02.2023). – Режим доступа: для зарегистр. пользователей.

11. Жукевич, Г. В. Проблемы и перспективы социально-экономического развития сельских территорий: региональный аспект. – М.: Издание Государственной Думы, 2021. – 320 с. – Текст: непосредственный.

12. Землеустройство с основами природообустройства: учебное пособие / С. А. Мамонтова, О. П. Колпакова, Н. Н. Сорокина, О. И. Иванова. - 2-е изд., доп. и перераб. - Красноярск: КрасГАУ, 2020. - 244 с. - Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: https://e.lanbook.com/book/187109 (дата обращения: 15.06.2023).

13. Истомин, А. В. Эколого-экономический механизм обоснования использования и оценки городских земель в условиях рыночной экономики: дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / Алексей Владимирович Истомин. – Ростов н/Д, 2007. – 177 с. (8). – Текст: непосредственный.

14. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О.И. Крассов. - 5-е изд., перераб. и доп. - Москва: Норма: ИНФРА-М, 2023. - 560 с. - ISBN 978-5-91768-

631-8. - Текст: электронный. URL: https://znanium.com/catalog/product/1893842 (дата обращения: 11.03.2023). - Режим доступа: по подписке.

15. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. Ю. Морозов [и др.]. – 2-е изд. – СПб: Питер, 2016. – 448 с. (10). – Текст: непосредственный.

16. Кухтин, П. В. Методология управления земельными ресурсами: монография / П. В. Кухтин, Е. В. Карпов. – М., 2014. – 264 с. (9). – Текст: непосредственный.

17. Николаева, С.В. Управление жилищным фондом: объединение собственников жилья. Зарубежный опыт // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2014. №5-2. - Текст: электронный. - URL: https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-zhilischnym-fondom-obedinenie-sobstvennikov-zhilya-zarubezhnyy-opyt (дата обращения: 15.06.2023).

18. Рогатнев, Ю.М. Система управления земельными ресурсами в условиях рыночной экономики России / Ю.М. Рогатнев // Геодезия, землеустройство и кадастры: вчера, сегодня, завтра. Сборник материалов международной научно-практической конференции, посвящённой 95-летию землеустроительного факультета Омского ГАУ, 2017. – С. 144-151. – Текст : непосредственный.

19. Рогатнев, Ю. М. Современное состояние и использование земель сельскохозяйственного назначения Оконешниковского муниципального района Омской области / Ю. М. Рогатнев, С. С. Семенченко // Актуальные проблемы геодезии, землеустройства и кадастра: Сборник материалов III региональной научно-практической конференции, Омск, 30 марта 2021 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2021. – С. 234-241. – Текст: непосредственный.

20. Рогатнев, Ю. М. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / Ю. М. Рогатнев, Т. А. Филиппова. – Омск: Омский ГАУ, 2018. – 112 с. – ISBN 978-5-89764-722-4. – Текст: непосредственный.

21. Савельева, Л. Н. Зарубежный опыт развития ТСЖ: проблемы и перспективы // JSRP. 2016. №1 (33). - Текст: электронный. - URL: https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-razvitiya-tszh-problemy-i-perspektivy (дата обращения: 15.06.2023).

22. Самсонов, Н. В. Повышение эффективности использования городских земель высокоурбанизированного региона: дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / Николай Викторович Самсонов. - М., 2016. - С. 40-50. - Текст: непосредственный.

23. Сизов, А. П. Городские земли: оценка качества, мониторинг, применение их результатов в регулировании землепользования: дис. д-ра. тех. наук: 25.00.26 / Александр П. С. - М., 2016. - С. 77. (14). – Текст : непосредственный.

24. Сулин, М. А. Современное землеустройство: проблемы и пути их реализации: монография / М. А. Сулин, В. А. Павлова. - Санкт-Петербург: СПбГАУ, 2019. - 179 с. - ISBN 978-5-85983-329-0. - Текст: непосредственный.

25. Ушнурцева, К.В. Региональные механизмы эффективного использования земельных ресурсов в крупных городах: дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / Ксения В. У.. - Электросталь, 2019. - С. 65 (16). - Текст: непосредственный.

26. Astafieva, O.S. The peculiarities of the landed property complex management in today circumstances at different administrative levels / O.S. Astafieva, A.A. Fomin, T.V. Shevchenko. – The text: is electronic // International agricultural journal. - 2021. - № 1. - P. 131-138. - URL: https://cyberleninka.ru/article/n/the-peculiarities-of-the-landed-property-complex-management-in-todaycircumstances-at-different-administrative-levels/viewer (Дата обращения: 10.03.2023).

27. Increasing the efficiency of land use in real property complexes development projects / S. Nosov, E. Venevtsev, T. Svintsova [et al.]. - The text: is electronic // E3S Web of Conferences. - 2020. - № 164. - P. 1-10. - URL: https://doi.org/10.1051/e3sconf/2020164009031 (дата обращения: 21.04.2023).

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ: [Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Текст: электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система. – Москва, 2004. – Загл. с титул. экрана. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 11.05.2023);

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ: [Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года: Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года]. – Текст: электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система. – Москва, 2001. – Загл. с титул. экрана. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 10.04.2023).