

Ю.В. Горбунова, А.Я. Сафонов

**Управление городскими
территориями**

Термины и понятия

Электронное издание



Красноярск 2017

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет»

Ю.В. Горбунова, А.Я. Сафонов

**УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ
ТЕРРИТОРИЯМИ**

Термины и понятия

Электронное издание

Красноярск 2017

Рецензент

*С.А. Мамонтова, кандидат экономических наук, доцент
кафедры землеустройства и кадастров*

Горбунова, Ю.В.

Управление городскими территориями: термины и понятия
[Электронный ресурс] / Ю.В. Горбунова, А.Я. Сафонов; Краснояр.
гос. аграр. ун-т. – Красноярск, 2017. – 47 с.

Разработано в соответствии с утверждённой программой курса «Управление городскими территориями». Подробно изложен терминологический и понятийный аппарат данной дисциплины.

Предназначено для бакалавров 3-го курса Института землеустройства, кадастров и природообустройства, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Красноярского государственного аграрного университета

© Горбунова Ю.В., Сафонов А.Я., 2017

© ФГБОУ ВО «Красноярский государственный
аграрный университет», 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
Термины и понятия	5
Предметный указатель	36
Литература	43

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Управление городскими территориями» включена в учебный план и в Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», профиль «Городской кадастр».

Курс дисциплины «Управление городскими территориями» в соответствии с учебной программой охватывает управление городскими территориями как систему функций и мероприятий, включает организационно-правовой и экономический механизмы управления земельными ресурсами в городах. Издание содержит весь терминологический и понятийный аппарат, необходимый для успешного освоения данного курса дисциплины. Материал изложен в соответствии с действующим на данный момент законодательством Российской Федерации.

В процессе изучения данной дисциплины у бакалавра формируются общекультурные (владение культурой мышления, способность к обобщению, анализу, восприятию, систематизации информации, постановке цели и выбору путей её достижения) и профессиональные компетенции (способность применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, использовать знание принципов управления земельными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами), которые обеспечивают им в их профессиональной деятельности возможность решать практические задачи, связанные с управлением городскими территориями.

Работа будет способствовать формированию у выпускников навыков владения профессиональной терминологией, применяемой в сфере управления городскими территориями.

ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Автоматизированная информационная система – взаимосвязанная совокупность данных, оборудования, программных средств, персонала, стандартов, процедур, предназначенных для сбора, обработки, распределения, хранения, выдачи (предоставления) информации в соответствии с требованиями, вытекающими из целей организации.

Активность рынка – число фирм, работающих на рынке; число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, залога на первичном и вторичном рынках по фирме и городу в целом, отношение этих величин к объёму предложения, спроса, дифференцированные по видам использования и районам города и обобщённые по совокупности сделок.

Аренда – предоставление какого-либо имущества, в данном случае земельного участка, во временное пользование за определённую плату на основе договора аренды. Это одна из самых распространённых и наиболее эффективных форм использования земли во всём мире.

Арендная плата за земельный участок – периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды или субаренды.

Аукцион публичный – способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

Базовая информация включает совокупность основных показателей состояния земель рассматриваемой территории на момент, принятый в качестве исходного в начале функционирования системы мониторинга.

Базовый мониторинг фиксирует состояние объекта наблюдения на начало ведения мониторинга.

Благоустройство – совокупность работ:

– по инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.;

– улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоёмов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др.

Благоустройство осуществляется в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального использования по назначению, созданию здоровых, удобных и культурных условий жизни населения.

Бюро технической инвентаризации (БТИ) – организация, осуществляющая техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности (описание объектов по установленным формам) и технический учёт – присвоение инвентарного номера объекту, внесение в реестр объектов градостроительной деятельности.

Вещные права на землю выражаются в праве пожизненного наследуемого владения земельным участком; в праве постоянного (бессрочного) пользования участком, в праве сервитута (ограниченного пользования земельным участком) и т.д.

Видеоинформация – результаты регистрации излучения, представленные в виде изображения изучаемого объекта в аналоговой, цифровой или иной форме записи.

Виды прав на земельные участки, установленные Земельным кодексом РФ:

- собственность;
- постоянное (бессрочное) пользование,
- пожизненное наследуемое владение;
- безвозмездное срочное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут).

Генеральный план городского округа – основной градостроительный документ, определяющий условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городского округа.

Геоинформационная система (ГИС) – информационная система, обеспечивающая сбор, хранение, обработку, доступ, отображение и распространение пространственно-координированных данных.

Городская граница – внешняя граница городских земель, которая отделяет их от земель других категорий и одновременно служит административной границей города, не обладает свойством непрерывности.

Городская политика – система политических и нормативно-правовых мер и социально-организационных действий, направленных на инициацию и ориентирование существующих форм социально-экономической активности бизнеса и населения на увеличение социального, экономического и культурного потенциала города и повышение эффективности его управления.

Городская среда – среда обитания и производственной деятельности людей, а также совокупность природных, техногенных, социальных и экономических условий жизни, существующих в городе на занимаемой им территории.

Городские земли (земли городов) – часть земель, отнесённых к категории населённых пунктов и находящихся в пределах городской границы.

Градостроительная документация – документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений, а также их застройке.

Государственные градостроительные нормативы и правила – нормативно-технические документы, разработанные и утверждённые уполномоченными субъектами Российской Федерации и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов.

Государственный земельный надзор направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, установленных земельным законодательством посредством организации и проведения проверок.

Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определённой вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества.

Государственный мониторинг осуществляется строго на основе действующего национального законодательства органами государственной власти.

Государственный мониторинг земель является частью государственного мониторинга окружающей среды и представляет собой систему наблюдений, оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, их количе-

ственных и качественных характеристиках, их использовании и состоянии плодородия почв.

Градостроительные методы охраны окружающей среды – комплекс мероприятий, осуществляемых посредством градостроительной деятельности.

Градостроительный кадастр – государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

Градостроительный регламент – система ограничений, таких как запрет на строительство промышленных предприятий в жилых кварталах или ограничение уровня шума, загрязнения окружающей среды, плотности застройки, этажности.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительное зонирование определяет:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны особо охраняемых территорий;
- зоны специального назначения;
- зоны размещения военных объектов;
- иные виды территориальных зон.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Девелопмент – деятельность, связанная с развитием территории, включающая подготовку земель и проведение строительных, инженерных и иных операций с недвижимостью.

Дешифрирование – анализ видеоинформации с целью извлечения сведений об изучаемых элементах местности или явлениях (определение пространственного положения, качественных и количественных характеристик).

Дистанционное зондирование – неконтактное изучение Земли (планет, спутников), её поверхности, недр, отдельных объектов и явлений путём регистрации и анализа собственного или отражённого электромагнитного излучения.

Дистанционное зондирование активное – в случае искусственного облучения изучаемой поверхности.

Дистанционное зондирование пассивное – если регистрируются естественные отраженные или излучаемые радиационные потоки.

Дифференциальная (разностная) рента возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в своё распоряжение конкретный, ограниченный в натуре участок.

Дифференциальная рента I определяется как разница между ценой производства сельскохозяйственной продукции на наихудших землях и индивидуальной ценой производства на лучших и средних земельных участках.

Дифференциальная рента II определяется как разница между общественной и индивидуальной ценой производства, которая образуется за счёт дополнительных вложений капитала в одни и те же участки земли как землевладельцем, так и арендатором.

Договор – соглашение сторон, по которому передаётся имущество, производится работа или оказывается услуга. Договор включает в себя три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение и прекращение (ответственность), т.е. установление, изменение и прекращение определённых имущественных отношений и связанных с ними неимущественных прав и обязанностей.

К договору применяются правила о двух- и многосторонних сделках, а к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК.

Доход городского бюджета формируется:

- из земельного и имущественного налогов;
- платы (в том числе арендной) за пользование городской землей и иной недвижимостью;
- средств, получаемых муниципальными предприятиями и учреждениями от оказания платных услуг населению города.

Единая методология ведения мониторинга основана на принципе взаимной совместимости информации, предполагающей применение единых систем координат, высот, картографических проекций, классификаторов, кодов, единиц, входных и выходных форматов.

Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ) – систематизированный свод сведений о земельных участках, их правах и ограни-

чениях, качественных и количественных характеристиках, позволяющих однозначно идентифицировать эти земельные участки.

Естественная монополия – состояние товарного рынка, при котором удовлетворение спроса на этом рынке эффективнее в отсутствие конкуренции в силу технологических особенностей производства (в связи с существенным понижением издержек производства на единицу товара по мере увеличения объёма производства), а товары, производимые субъектами естественной монополии, не могут быть заменены в потреблении другими товарами, в связи с чем спрос на данном товарном рынке на товары, производимые субъектами естественных монополий, в меньшей степени зависит от изменения цены на этот товар, чем спрос на другие виды товаров.

Задачи государственного управления земельными ресурсами:

– наделение органов управления политическими и организационно-регламентирующими функциями, обеспечивающими эффективное развитие общества;

– обеспечение взаимосогласованности решений органов государственного управления;

– регулирование государственными актами финансовой и природоохранной деятельности субъектов земельных отношений;

– обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений;

– формирование благоприятных условий для предпринимательства и прогрессивного развития общества;

– улучшение использования и охраны земельных ресурсов;

– создание правовых, экономических и организационных предпосылок для различных форм хозяйствования на земле.

Задачи единой системы государственного экологического мониторинга:

– регулярные наблюдения за состоянием окружающей среды, в том числе компонентов природной среды, естественных экологических систем за происходящими в них процессами, явлениями, изменениями состояния окружающей среды;

– хранение, обработка (обобщение, систематизация) информации о состоянии окружающей среды;

– анализ полученной информации в целях своевременного выявления изменений состояния окружающей среды под воздействием природных и (или) антропогенных факторов, оценка и прогноз этих изменений;

– обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды.

Закон – нормативный акт, принимаемый в особом порядке и направленный на регулирование наиболее важных общественных, в том числе и земельных отношений.

Законы управления выражают наиболее существенные связи и отношения различных элементов систем управления между собой и с внешней средой:

- закон единства и целостности системы управления;
- закон сохранения пропорциональности и рационального сочетания всех элементов любой системы управления;
- закон эффективности системы управления в зависимости от объема использованной информации;
- закон единства и соподчиненности критериев эффективности, используемых в процессе управления;
- закон совместимости применяемых технических средств с соподчиненными и взаимодействующими системами управления.

Запрещено передавать в частную собственность земельные участки:

- объектов историко-культурного наследия;
- государственных и муниципальных природных заповедников, парков;
- лечебно-оздоровительных местностей в пределах их границ;
- мелиоративных систем, водных объектов общего пользования либо водных объектов, входящих в состав водного фонда РФ;
- общего пользования в поселениях (площади, улицы, дороги, набережные, парки, скверы, сады, бульвары, пляжи и другие территории);
- государственных научных и образовательных учреждений;
- прибрежной полосы внутренних водных путей, полосы отвода автомобильных и железных дорог, транспорта общего пользования, линий электропередачи, портов и вокзалов, аэродромов и аэропортов;
- спорных территорий до разрешения споров;
- закрытых административно-территориальных образований, воинских и гражданских захоронений.

Земельная рента – форма экономической реализации собственности на землю.

Земельно-информационная система – инструмент для законного, административного и экономического принятия решений и помощи в планировании и развитии, которое состоит, с одной стороны, из базы данных, которая содержит пространственные, связанные с землей данные для определённой области, и с другой стороны, процедур и методов для систематического сбора, обновления, обработки и распределения данных.

Земельные угодья – земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам, имеют определённое местоположение, замкнутую границу, площадь и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

Земельный налог – основная форма платы за землю. Земельный налог устанавливается и вводится в действие Налоговым кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Земельный рынок – неотъемлемая часть любой рыночной экономики. Основными объектами земельного рынка являются земельные участки и их части, а также права на них, а субъектами – юридические и физические лица, РФ, субъекты РФ и муниципальные образования.

Земельный участок – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Земли водного фонда – территории, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Земли государственные – федеральные земли и земли субъектов Федерации.

Земли запаса – территории, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или

юридическим лицам за исключением земель фонда перераспределения.

Земли лесного фонда – территории, покрытые лесом, вырубки, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.

Земли муниципальные – земельные участки, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

Земли населённых пунктов – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населённых пунктов.

Земли особо охраняемых территорий и объектов – территории, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение, изъятые в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, и для которых установлен особый правовой режим.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения – территории, расположенные за границей населённых пунктов, отведённые в установленном порядке предприятиям и организациям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения для выполнения их уставных задач.

Земля – важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами и являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения всех отраслей человеческой деятельности.

Зонирование – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Зонирование земель – разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

Зоны общественно-деловые предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Зоны производственные – зоны инженерной и транспортной инфраструктуры. Предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур (сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, связи) и установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Зоны рекреационные – зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами. В пределах границы населённых пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Зоны сельскохозяйственного использования – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, которые используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами городских округов и правилами землепользования и застройки.

Зоны специального назначения – зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления; зоны, занятые иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путём выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие, имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Инвестиционная программа города – документ, определяющий конкретные цели и механизмы повышения инвестиционной привле-

кательности города и отдельных сфер экономики на среднесрочную перспективу (4 года).

Инвестиционный паспорт территории – специальный документ, в котором представлено описание территории и основных производственных направлений с точки зрения их инвестиционной привлекательности, дано описание имеющихся инвестиционных проектов.

Информационное обеспечение управления территориями – система сбора, обработки и представления информации, необходимой для принятия управленческих решений по использованию земельных ресурсов на всех административно-территориальных уровнях.

Инфраструктура – комплекс хозяйств и служб, обслуживающих отрасли экономики. Например, в инфраструктуру строительной системы входят коммуникации и объекты жизнеобеспечения работников строительных предприятий.

Ипотека – разновидность залога недвижимого имущества (главным образом земли и строений) с целью получения ссуды.

Кадастровая деятельность – выполнение уполномоченным лицом работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе.

Кадастровая оценка земли – массовая оценка, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Категории земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Климатический мониторинг – служба контроля и прогноза колебаний климатической системы. Охватывает ту часть биосферы, которая влияет на формирование климата: атмосфера, океан, ледниковый покров и т.д.

Комплексный объект недвижимости – юридически обособленная часть недвижимости, состоящая из земельного участка (или его доли) и всех прочно связанных с ним объектов и (или) их частей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Основной частью недвижимости признается земельный участок, а все постройки и здания – его неотделимыми улучшениями.

Кондоминиум – такая форма владения, при которой отдельные элементы единого объекта (в данном случае многоквартирного дома) находятся в частной собственности (квартиры), а другие – в общей собственности собственников жилых помещений (лестницы, подвалы, земельный участок и т.п.).

Контроль земельных ресурсов – контрольно-ревизионные мероприятия, проводимые в целях определения законности и эффективности управления и распоряжения муниципальными землями.

Конъюнктура спроса и предложения – объем и структура спроса и предложения, характеристика продавцов и покупателей, соотношение спроса и предложения различных участков на первичном и вторичном рынках.

Коэффициент застройки участка – коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

Ликвидность объектов – среднее за месяц время экспозиции (время от момента выставления на продажу до момента продажи) земельных участков на первичном и вторичном рынках, дифференцированные по различным видам использования и районам города и обобщенные по совокупности сделок.

Локальные методы охраны окружающей среды ограничиваются территорией локального объекта.

Международный мониторинг осуществляется в рамках Глобальной системы мониторинга окружающей среды, которая обеспечивает заинтересованные национальные и международные организации информацией о состоянии естественных и антропогенных изменений окружающей среды и нужна для управления качеством этой среды.

Методы управления – система способов и приёмов воздействия субъекта управления на объект управления для достижения определенного результата.

Миссия – краткая формулировка уникальной роли города во внешней среде, ориентированная на перспективу и опирающаяся на реальные предпосылки. В миссии раскрываются смысл и предназначение существования города.

Мониторинг городских земель – система наблюдений за состоянием земель городов и расположенных на них объектов недвижимости для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Мониторинг городской среды – система наблюдений за состоянием земель городов и расположенных на них объектов недвижимости для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Мониторинг земель – система научно-производственных мероприятий по обновлению сведений о состоянии земельного фонда, требующая определённых организационных, технических и иных средств.

Монопольная земельная рента образуется на землях исключительного качества, на которых возможно производство редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции.

Муниципальная политика – система социально-политических мер и действий, направленных на инициацию и ориентирование существующих форм социально-экономической активности бизнеса и населения на увеличение потенциала территории и повышение эффективности управления.

Муниципальная форма собственности – особый вид собственности, не относящийся к государственной, но имеющий все характеристики публичной собственности.

Муниципальный земельный контроль – деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации.

Наблюдение (слежение) состоит в сборе информации об источниках естественных и антропогенных воздействий на объект, реакции окружающей природной среды на действие этих источников, а также состоянии здоровья и жизнедеятельности населения.

Наиболее эффективное использование – физически возможное, законодательно разрешённое, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

Наследники первой очереди по закону – дети, супруг и родители наследодателя.

Наследование земельного участка – наиболее значимый вид распоряжения имуществом для граждан. Передать по наследству может только собственник земельного участка или лицо, которому земельный участок принадлежит на основании права пожизненно-наследственного владения.

Национальный мониторинг проводится в границах отдельного государства и как целостная система подразделяется на две части: государственный мониторинг и общественный (негосударственный) мониторинг.

Негосударственный (общественный) мониторинг осуществляется общественными экологическими организациями, предприятиями, учреждениями.

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и т.п.

Несельскохозяйственные угодья – лесные земли, земли, расположенные под водой, застройкой, земли, занимаемые дорогами, в том числе грунтовыми, болотами и прочими землями.

Нефотografические методы дистанционного зондирования – относят съёмки, проводимые с помощью оптико-механических сканеров или радаров бокового обзора.

Норма права – повеление, имеющее категорический характер, предписание, за которым стоит авторитет закона, государства.

Нормативно-правовые методы охраны окружающей среды включают разработку региональной законодательной базы по норми-

рованию и контролю качества окружающей среды, а также проведению природоохранной деятельности.

Общественный земельный контроль – деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

Общественный контроль в области охраны окружающей среды осуществляется в целях реализации права каждого на благоприятную окружающую среду и предотвращения нарушения законодательства в области охраны окружающей среды.

Общие принципы управления земельными ресурсами:

- приоритет государственного управления земельными ресурсами;
- дифференцированный подход к управлению землями разных категорий и регионов;
- принцип рационального использования земель;
- единство управления земельными ресурсами и управления территориями;
- организационная согласованность использования земель и управления территориями;
- систематическое совершенствование функций и методов управления земельными ресурсами;
- экономически эффективное сочетание государственного, регионального и муниципального управления земельными ресурсами;
- разграничение функций по управлению ресурсами между органами исполнительной и представительной власти одного административно-территориального уровня;
- разделение функций между различными ведомствами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях;
- правовая обеспеченность управления земельными ресурсами;
- принцип организационного и экономически рационального соотношения централизации и децентрализации.

Объект управления городскими территориями – земли в установленных границах фиксированной площади и местоположения, земельные участки, территориальные зоны, земельные доли и права на них.

Объект управления земельными ресурсами – весь земельный фонд Российской Федерации, её субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.

Ограничения – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.

Оперативное управление – передача недвижимости в организации учредителя. Реализуется государственным муниципальным учреждением на основании постановления главы администрации.

Оперативный (дежурный) мониторинг по всем категориям земель – в границах городов предназначен для получения периодических (раз в год) сведений о правовом состоянии земель муниципального образования, а также корректировки данных государственного кадастра недвижимости. Заключается в организации комплекса наблюдений за негативными процессами (водная и ветровая эрозия почв, процессы опустынивания, подтопления, засоления и т.д.).

Оперативные цели управления формируются местными администрациями и реализуются уполномоченными органами или муниципальными управляющими компаниями через конкретные программы управления отдельными объектами недвижимости.

Оперативный мониторинг фиксирует текущее изменение состояния объекта.

Организационно-правовые методы управления недвижимостью – прямые командно-распорядительные воздействия субъектов управления на имущественные отношения в форме прямых административных указаний и правил, регулирующих процесс передачи прав собственности, выбор стандартных процедур и техники управления.

Организационно-экономические методы управления недвижимостью – воздействие на экономические интересы участников имущественных отношений посредством преобразования форм собственности, регулирования деятельности предприятий, использующих муниципальную недвижимость.

Основные задачи мониторинга земель:

– своевременное выявление изменений состояния земельного фонда, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

– информационное обеспечение Государственного кадастра недвижимости, рационального землепользования и землеустройства, контроля за использованием и охраной земель;

– обеспечение органов местного самоуправления информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, в том числе по муниципальному земельному контролю;

– обеспечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Основные свойства сложных систем – ориентированность, структурность, взаимосвязанность структуры и среды, иерархичность, множественность описания, постоянность информационного взаимодействия между элементами и средой, непрерывность функционирования и развития, целенаправленность, эффективность, физическая неоднородность и большое число элементов, эмергентность, многофункциональность, гибкость, обратная связь, адаптация, живучесть, надежность, безопасность, уязвимость, стойкость, устойчивость.

Основная цель эффективного управления земельными ресурсами заключается в достижении экономических и социальных интересов собственников, пользователей земельных участков и общества в целом.

Охрана городской среды – система правовых, экономических, организационных и технических мероприятий, направленных на осуществление рационального взаимодействия между человеком и городской средой, обеспечивающих сохранение и восстановление экосистем городской среды, предупреждающих негативное воздействие человека и природных факторов на городскую среду и обеспечивающих ликвидацию его последствий.

Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценка воздействия предполагает определение возможного ущерба от естественных и антропогенных воздействий на объект, определение возможных резервов для преодоления последствий негативных процессов и воздействий, а также определение оптимальных способов человеческой деятельности как с экономической, так и с экологической позиции.

Оценочная зона – часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков и объектов недвижимости.

Периодическая информация включает в себя информацию о показателях мониторинга земель, определяемых с различной периодичностью в соответствии с решаемой задачей.

Периодический мониторинг проводится через равные промежутки времени.

Перспективный финансовый план города – документ, определяющий бюджетные ориентиры города на среднесрочную перспективу (4 года).

Плательщики земельного налога – как физические, так и юридические лица, которым земля предоставлена в собственность, владение или пользование.

Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений:

- резервирование земель, изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- установление с учётом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований;
- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений:

- установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;
- установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборота земельных участков;

– государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;

– установление порядка резервирования земель, изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для государственных и муниципальных нужд;

– резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путём выкупа, для федеральных нужд;

– разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель.

Полномочиям субъектов РФ в области земельных отношений:

– резервирование, изъятие, в том числе путём выкупа земель для нужд субъектов РФ;

– разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов РФ;

– иные полномочия, не отнесённые к полномочиям РФ или к полномочиям органов местного самоуправления.

Помещение – пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определённое функциональное назначение.

Правила землепользования и застройки – нормативные правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменения объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов.

Право владения – правомочие собственника, заключающееся в фактическом обладании имуществом; возможность удерживать вещь в своем обладании, обеспеченная законом.

Право оперативного управления – особая разновидность вещных прав, оно может принадлежать только юридическому лицу, не являющемуся собственником, и заключается в возможности использовать закреплённое за данной организацией имущество строго по целевому назначению.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретённое гражданином до введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, законодательством не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Право пользования – правомочие собственника, заключающееся в праве производительного или личного потребления имущества (вещи) для удовлетворения собственных потребностей и интересов в зависимости от его (её) назначения, обеспеченная законом возможность извлечения из вещи её полезных свойств.

Право постоянного (бессрочного) пользования – возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется, однако граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться такими земельными участками.

Право распоряжения – обеспеченная законом возможность определять юридическую судьбу недвижимого имущества.

Право хозяйственного ведения – способ осуществления хозяйственной деятельности государственными и муниципальными унитарными предприятиями с вверенным им имуществом.

Правовое зонирование – установление на основе и с учётом документов территориального планирования юридически значимых регламентов разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в соответствующих территориальных зонах. Деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил застройки территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, в отличие от других видов зонирования (экологического, ландшафтного), своим результатом имеет документ юридической силы, местный нормативный правовой акт – Правила землепользования и застройки, обязательный для исполнения всеми владельцами и пользователями недвижимости в городе.

Правовой режим земельного участка – целевое назначение, разрешённое использование и право собственности на земельный участок.

Практика управления реализуется через систему действий, состоящую из процессов анализа информации, выбора методов оценки и принятия решений по выбору оптимальных вариантов развития территории, т.е. принятия управленческих решений.

Предложение – количество земельных участков определённого качества и видов использования, которое собственники желают и способны продать по данной цене в определённый период времени.

Предмет мониторинга городских земель – характеристика покомпонентных и комплексных изменений состояния городских земель и процедура их измерения.

Предмет управления городскими территориями – процессы организации использования земли.

Приватизация – правовая форма преобразования публичной собственности в частную по особым правилам, установленным законом.

Принцип ведения мониторинга земель – соблюдение совместности разнородных данных, основанное на применении единых классификаторов, кодов, систем единиц, стандартных форматов данных и нормативно-технической базы, государственной системы координат и высот.

Принцип делегирования полномочий означает передачу задач и полномочий управляющей структуре, которая принимает на себя ответственность за их выполнение.

Принцип научности обеспечивает построение системы управления и её деятельности на научных основах, но с учётом имеющихся противоречий теории и практики, объективных и субъективных факторов.

Принцип обратной связи заключается в том, что любое отклонение системы от её естественного или заданного состояния является источником возникновения в управляющей подсистеме нового действия, направленного на то, чтобы поддержать систему в её естественном заданном состоянии.

Принцип пропорциональности отражает рациональное соотношение управляющей и управляемой частей системы, так как увеличение и усложнение объекта управления ведут к росту субъекта (управляющей подсистемы).

Принцип системности и комплексности предусматривает изучение объекта управления и управляющей системы совместно и нераздельно.

Принцип централизованности и децентрализованности заключается в том, что централизация позволяет обеспечить жесткую взаимосоординацию звеньев в рамках целостной системы управления, а децентрализация способствует структурной гибкости, развитию адаптивных возможностей системы, что позволяет быстро и оперативно реагировать на изменения ситуации.

Принцип экономии времени требует постоянного уменьшения трудоёмкости операций в процессе управления, включая информационные операции по подготовке и реализации решений.

Принципы управления – наиболее общие, основополагающие правила и рекомендации, которые необходимо учитывать и выполнять в практической деятельности на всех уровнях управления. Их отличие от законов состоит в том, что законы существуют и действуют объективно, независимо от воли и желания людей, а принципы сознательно формируются в интересах практики и применяют их в зависимости от конкретных условий.

Принятие решений – процесс, включающий стадии определения и выявления проблемной области, постановки целей и задач, подготовки вариантов решений, оценки альтернатив и выбора решений на основе значимых критериев, реализации, контроля и анализа результатов, создания системы информационной поддержки осуществления управленческого решения.

Прогноз экологический предполагает выявление оптимальных способов устранения причин и условий возможных негативных изменений в состоянии земель.

Продвижение территории – прежде всего рекламная и PR-кампания, включая определение адресатов и каналов продвижения информации, её оптимальных форм, носителей, объёмов, временных режимов её предъявления.

Пространственные данные – информация, которая связана с местом её нахождения. В определённом наборе данных должен существовать элемент, который определяет его положение (например, координаты на карте).

Публичный сервитут – например, обеспечение прохода или проезда по участку, прокладки через его территорию линий электропередачи, инженерных коммуникаций и т.д.

Разрешённое использование – целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех её обременений и ограничений использования.

Разрешённое использование земельного участка – диапазон не запрещённых видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учётом установленных ограничений и сервитутов.

Разрешённое использование земель – использование земель с учётом целевого назначения, установленных ограничений (обременений) сервитутов. Оно определяется на основе зонирования земель в

градостроительной и землеустроительной документации и может содержать ряд требований.

Региональный мониторинг – слежение за процессами и явлениями в пределах какого-либо крупного региона (например, Южный Урал, юг европейской части России, Средняя Сибирь и т.д.).

Регистрация прав на недвижимость – акт (действие), на основании и с момента совершения которого за гражданами и юридическими лицами признаются и закрепляются государством права.

Регистрация сделок с недвижимостью – акт (действие), на основании и с момента совершения которого за гражданами и юридическими лицами признается факт совершения сделки с недвижимым имуществом.

Режимный объект – объект, на территории которого установлен особый режим землепользования (природопользования).

Режимообразующий объект – объект, вокруг которого установлен особый режим землепользования.

Рента – устойчивый доход, прямо не связанный с предпринимательской деятельностью.

Ретроспективная информация включает многолетние ряды данных по основным характеристикам земель, статистическую информацию по сельскохозяйственному производству, метеорологические данные и другую информацию.

Рынок недвижимости – система экономических отношений между юридическими и физическими хозяйствующими субъектами, регионами и другими территориальными образованиями, основанная на обмене имуществом, товарами, ценными бумагами и т.д.

Санация застройки – создание оптимальных санитарно-гигиенических условий жизни населения.

Санитарно-гигиенический мониторинг представляет собой систему наблюдений за состоянием биосферы под влиянием антропогенных факторов с точки зрения неблагоприятных воздействий на здоровье человека и условия его жизни.

Свойства системы – качество параметров объектов системы, т.е. их внешние проявления, позволяющие получить знания об объекте.

SWOT-анализ – определение сильных и слабых сторон, а также возможностей и угроз, исходящих из его ближайшего окружения (внешней среды).

Сектор благоустройства – строительство и поддержание городских дорог, зелёных насаждений, зон рекреации, санитарная уборка и т.д.

Сельскохозяйственные угодья – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. В состав сельскохозяйственных угодий входят пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Система – взаимосвязанная совокупность элементов (и их частей), образующих определённую целостность и единство, предназначенная для достижения конкретной цели и находящаяся во взаимодействии с окружающей внешней средой.

Система градорегулирования – создание благоприятной среды жизнедеятельности человека, а также условий для эффективной хозяйственной деятельности в городах и их экономического развития, в том числе путём функционирования рынка недвижимости.

Система управления – функция организованных систем, обеспечивающая сохранение их структуры, поддержание режима деятельности, реализацию их программ и целей.

Система управления территорией – комплекс организационно-экономических и технических решений, обеспечивающих достижение определенных целей.

Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами включает:

- земельный налог;
- арендную плату за землю;
- рыночную цену земли;
- залоговую цену земли;
- компенсационные платежи при изъятии земель;
- компенсационные выплаты при консервации земель;
- платежи за повышение качества земли;
- штрафные платежи за экологический ущерб;
- налоговое обложение при гражданском земельном обороте;
- плату за право аренды.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Спрос – количество земельных участков определённого качества и местоположения, которые покупатели желают и способны приобрести по данной цене в данный период времени.

Стратегические цели управления реализуются местными администрациями в комплексных программах социально-экономического развития территории.

Стратегический анализ – особый тип исследовательской, аналитической работы (технология SWOT-анализа).

Стратегический план – документ, в котором детально обосновываются необходимость и содержание стратегических программ и проектов, описаны механизмы их реализации с учетом позиций субъектов территории, представлен конкретный план действий на 1-3 года.

Стратегическое ориентирование – замещение в бюджетах муниципальных образований финансовой помощи федерального и регионального бюджетов поступлениями от собственных доходных источников (за местными бюджетами закрепляются дополнительные налоговые источники, стимулирующие муниципалитеты к работе над собственной доходной базой).

Стратегическое партнерство – особая форма взаимодействия города со стратегическими партнерами (и поиск новых партнеров), заинтересованными в развитии города. Стратегическое партнерство включает в себя вписывание города в региональные, государственные и мировые процессы развития.

Стратегическое планирование – 1) определение миссии и стратегических целей города, согласование интересов и целей основных субъектов в отношении «будущего города», принятие на себя обязательств и ответственности за реализацию стратегии развития; 2) особая организация деятельности по оформлению и согласованию интересов социальных субъектов в отношении будущего города. Стратегическое планирование включает в себя и запуск программ городского развития, реализуемых силами городской власти, бизнеса и городских сообществ.

Стратегия (концепция) – документ, обосновывающий и задающий стратегические ориентиры, миссию, конкурентное позиционирование территории и приоритетные направления деятельности.

Субаренда – передача части арендованного объекта недвижимости в аренду третьему лицу или группе лиц, при этом арендатор выступает в роли вторичного арендодателя.

Субъекты управления муниципальной недвижимостью – органы местного самоуправления, в рамках предоставленных им полномочий, (в крупных городах это администрация города в лице комитета по управлению имуществом совместно с профильными департаментами и управлениями), а также юридические и физические лица.

Схема зонирования – составная часть генерального плана и проектов планировки и застройки населённого пункта, определяющая функциональное назначение территории и отдельных объектов недвижимости.

Тендер – конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами ofert с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение на строительство, управление объектом, оказание услуг или поставку товаров при проведении торгов; закрытый конкурс.

Теория управления изучает закономерности организации управленческого процесса и возникающие во время этого процесса отношения между людьми, определяет методологические приемы, разрабатывает систему и методы активного воздействия на объект управления и определяет способы предвидения и прогнозирования изучаемых процессов.

Территориальная основа местного самоуправления – земли всех форм собственности и категорий, находящиеся в границах муниципального образования.

Территориальное зонирование территории города является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование создает рамочные условия использования городской территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характера застройки, ландшафтной организации территории.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территориальные методы охраны окружающей среды заключаются в зонировании территории. При зонировании учитываются

демографическая емкость территории и принцип создания единого природного каркаса (сохранение природных ландшафтов, создание заповедников, заказников, парков).

Территориальные методы охраны окружающей среды микроуровня включают планировочные мероприятия по улучшению микроклимата территории, её инсоляции и аэрации.

Территориальный продукт – ассортимент, количество и качество ресурсов территории: географическое положение, население, качество жизни, инфраструктура, способность работать с высокими технологиями, сырьевые ресурсы, уровень деловой активности, уровень развития сферы поддержки бизнеса, рекламного рынка, аудита.

Территория – не только ограниченный по каким-либо признакам участок земли, к которым относятся граница, физико-географические условия, но и наличие на этом участке природных, экономических, социальных элементов, удовлетворяющих нуждам и потребностям самоуправляемого сообщества.

Улучшения – все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

Управление городскими территориями – совокупность политических, организационно-экономических действий, направленных на рациональное использование земельных ресурсов.

Управление муниципальной недвижимостью – совокупность эффективных действий собственника (или управляющего), направленных на сохранение основных качеств недвижимой собственности или её приращение; целенаправленное воздействие на объекты недвижимости и субъектов их использования в интересах муниципального образования, связанное с установлением правил, условий использования муниципальной недвижимости, с достижением поставленных целей.

Управление муниципальным экономическим развитием – процесс выработки, принятия и реализации управленческих решений, включающий в себя мероприятия по мониторингу социально-экономической ситуации в городе, разработке социально-экономической политики, планированию, реализации планов и оценке их выполнения.

Управление стратегическими ресурсами города – важнейшие возможности города увеличить свои доходы, повысить свою инве-

стиционную привлекательность и снизить последствия возможных угроз. К стратегическим ресурсам города могут быть отнесены городская земля, природные ресурсы города (воздух, вода), городская инфраструктура (энергетическая, транспортная, коммунальная и др.).

Уровни структуры мониторинга окружающей природной среды – международный, региональный и национальный мониторинги окружающей природной среды.

Флагманские проекты – масштабные проекты, в значительной степени улучшающие социально-экономическую ситуацию города.

Формы земельной собственности:

- частная собственность (единоличная, индивидуальная);
- государственная собственность, состоящая из федеральной собственности (собственность Российской Федерации) и собственности субъектов РФ;
- муниципальная собственность;
- иные формы собственности – смешанные.

Фотографические методы дистанционного зондирования включают как классические традиционные виды аэрофотосъёмки, так и съёмки, осуществляемые с помощью новой многозональной или мультиспектральной фотографической и телеаппаратуры.

Функции мониторинга городской среды – наблюдение, оценка, прогноз.

Функции рынка земли:

- регулирование распределения городской земли между сферами деятельности;
- стимулирование и повышение эффективности бизнеса, обеспечение свободы выбора предпринимательской деятельности;
- ценообразование, установление равновесных цен на земельные участки;
- санация предпринимателей, разорение неэффективных организаций-землепользователей.

Целевое назначение земель – установленное законодательством использование земли для удовлетворения потребностей граждан и юридических лиц.

Целевые программы и проекты принимаются для решения конкретных задач и достижения определённых целей, предполагаются межведомственный и государственно-общественный характер их реализации с обязательным мониторингом реализации и общественно-профессиональной экспертизой результатов и эффектов программ.

Цели стратегического планирования – широкие заявления о намерениях, они интерпретируют формулировку миссии города и служат важным мостом между миссией и задачами.

Цель генерального плана – обеспечение устойчивого развития городского поселения как на ближайшие годы, так и в долгосрочной перспективе.

Цель SWOT-анализа – сформулировать основные направления развития городской территории через систематизацию имеющейся информации о сильных и слабых сторонах, а также потенциальных возможностях и угрозах.

Цель стратегического планирования – разработка и реализация стратегического плана города как инструмента устойчивого развития города, позволяющего эффективно использовать внутренние ресурсы города и внешние «окна возможностей».

Цель экологического надзора – охрана окружающей природной среды путём предупреждения и устранения экологических правонарушений для обеспечения устойчивого развития.

Цена земли – капитализированная земельная рента, будучи превращена в капитал, приносит доход в виде процента.

Цена территориального продукта – затраты, которые несут потребители территории.

Ценовая ситуация – средние за период цены предложения и сделок (продажи, покупки, аренды) земельных участков на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по видам использования и районам города и обобщённые по совокупности сделок (предложений).

Частные принципы управления земельными ресурсами:

- принцип организационной, финансовой и кадровой обеспеченности системы управления земельными ресурсами;
- принцип управляемости;
- принцип соответствия субъекта и объекта;
- принцип изменяемости;
- принцип специализации;
- принцип иерархичности;
- принцип экономичности.

Экологическая экспертиза – установление соответствия документов, обосновывающих намечаемую хозяйственную или иную деятельность, экологическим требованиям, в целях предотвращения негативного воздействия такой деятельности на окружающую среду.

Экологический мониторинг представляет собой систему наблюдений за ответными реакциями экосистем на антропогенные изменения, за состоянием биосферы вследствие её загрязнения, за изменением экосистем в результате использования природных ресурсов.

Экономическая эффективность управления городскими территориями – результативность государственной и муниципальной деятельности по управлению земельными ресурсами города, измеряемая отношением полученного количественно-экономического эффекта (результата) к затратам ресурсов, при использовании материальных ресурсов определенной стоимости.

Экономические методы охраны окружающей среды – методы экономического стимулирования и регулирования природоохранной деятельности.

Экономические механизмы землепользования в муниципальных образованиях:

- категорирование земель, которое может повлиять на планировку и социально-экономическое развитие территории;
- оценка стоимости земель промышленных предприятий, что может повлиять на себестоимость выпускаемой ими продукции или размещение предприятия (вновь создаваемого);
- земельные аукционы (дают возможность открытой реализации земельных участков, что приводит к увеличению поступлений в бюджет);
- регулирование цен на рынке муниципальных земельных участков (это позволит привлечь новых инвесторов) и т.д.

Экономическое зонирование – система расчёта базовых ставок арендной платы за земли поселения с учётом системы налогообложения, выделенных экономических зон, вида использования арендуемых земель, размеров арендуемой площади земель, а также уровня платежеспособности населения.

Элементы (или объекты) системы – неограниченное множество частей или компонентов.

Этапы принятия решения по управлению земельными ресурсами города:

- постановка задачи;
- поиск информации;
- определение условий объекта управления и связанных с ним структур;
- определение круга пользователей;

- определение запросов землепользователей;
- исследование поведения потребителей предполагаемого управленческого решения и действия;
- накопление, систематизация и анализ данных об объекте управления;
- расчёт возможной эффективности;
- осуществление пилот-проекта;
- расчёт фактической эффективности или ее моделирование;
- выбор варианта и принятие управленческого решения.

Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста, с учётом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

ПРЕДМЕТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ

Автоматизированная информационная система	5
Активность рынка	5
Аренда	5
Арендная плата за земельный участок	5
Арендаторы земельных участков	5
Аукцион публичный	5
Базовая информация	5
Базовый мониторинг	5
Благоустройство	5
Бюро технической инвентаризации (БТИ)	6
Вещные права на землю	6
Видеоинформация	6
Виды прав на земельные участки установленные Земельным Кодексом РФ	6
Генеральный план городского округа	6
Геоинформационная система (ГИС)	6
Городская граница	6
Городская политика	7
Городская среда	7
Городские земли (земли городов)	7
Градостроительная документация	7
Государственные градостроительные нормативы и правила	7
Государственный земельный надзор	7
Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества	7
Государственный мониторинг	7
Государственный мониторинг земель	7
Градостроительные методы охраны окружающей среды	8
Градостроительный кадастр	8
Градостроительный регламент	8
Градостроительное зонирование	8
Движимое имущество	8
Девелопмент	8
Дешифрирование	8
Дистанционное зондирование	8

Дистанционное зондирование активное	9
Дистанционное зондирование пассивное	9
Дифференциальная (разностная) рента	9
Дифференциальная рента I	9
Дифференциальная рента II	9
Договор	9
Доход городского бюджета	9
Единая методология ведения мониторинга	9
Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ)	9
Естественная монополия	10
Задачи государственного управления земельными ресурсами	10
Задачи единой системы государственного экологического мониторинга	10
Закон	11
Законы управления	11
Запрещено передавать в частную собственность земельные участки	11
Земельная рента	11
Земельно-информационная система	12
Земельные угодья	12
Земельный налог	12
Земельный рынок	12
Земельный участок	12
Землевладельцы	12
Землепользователи	12
Земли водного фонда	12
Земли государственные	12
Земли запаса	12
Земли лесного фонда	13
Земли муниципальные	13
Земли населённых пунктов	13
Земли особо охраняемых территорий и объектов	13
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	13
Земля	13
Зонирование	13

Зонирование земель	13
Зоны общественно-деловые	14
Зоны производственные	14
Зоны рекреационные	14
Зоны сельскохозяйственного использования	14
Зоны специального назначения	14
Имущество	14
Инвестиционная программа города	14
Инвестиционный паспорт территории	15
Информационное обеспечение управления территориями	15
Инфраструктура	15
Ипотека	15
Кадастровая деятельность	15
Кадастровая оценка земли	15
Кадастровый номер	15
Категории земли	15
Климатический мониторинг	15
Комплексный объект недвижимости	16
Кондоминиум	16
Контроль земельных ресурсов	16
Конъюнктура спроса и предложения	16
Коэффициент застройки участка	16
Красные линии	16
Ликвидность объектов	16
Локальные методы охраны окружающей среды	16
Международный мониторинг	16
Методы управления	17
Миссия	17
Мониторинг городских земель	17
Мониторинг городской среды	17
Мониторинг земель	17
Монопольная земельная рента	17
Муниципальная политика	17
Муниципальная форма собственности	17
Муниципальный земельный контроль	17
Наблюдение (слежение)	18
Наиболее эффективное использование	18
Наследники первой очереди по закону	18

Наследование земельного участка	18
Национальный мониторинг	18
Негосударственный (общественный) мониторинг	18
Недвижимое имущество (недвижимость)	18
Несельскохозяйственные угодья	18
Нефотографические методы дистанционного зондирования	18
Норма права	18
Нормативно-правовые методы охраны окружающей среды	18
Общественный земельный контроль	19
Общественный контроль в области охраны окружающей среды	19
Общие принципы управления земельными ресурсами	19
Объект управления городскими территориями	19
Объект управления земельными ресурсами	20
Ограничения	20
Оперативное управление	20
Оперативный (дежурный) мониторинг по всем категориям земель	20
Оперативные цели управления	20
Оперативный мониторинг	20
Организационно-правовые методы управления недвижимостью	20
Организационно-экономические методы управления недвижимостью	20
Основные задачи мониторинга земель	21
Основные свойства сложных систем	21
Основная цель эффективного управления земельными ресурсами	21
Охрана городской среды	21
Оценка	21
Оценка воздействия	22
Оценочная зона	22
Периодическая информация	22
Периодический мониторинг	22
Перспективный финансовый план города	22
Плательщики земельного налога	22
Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений	22

Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений	22
Полномочиям субъектов РФ в области земельных отношений	23
Помещение	23
Правила землепользования и застройки	23
Право владения	23
Право оперативного управления	23
Право пожизненного наследуемого владения	23
Право пользования	24
Право постоянного (бессрочного) пользования	24
Право распоряжения	24
Право хозяйственного ведения	24
Правовое зонирование	24
Правовой режим земельного участка	24
Практика управления	24
Предложение	24
Предмет мониторинга городских земель	25
Предмет управления городскими территориями	25
Приватизация	25
Принцип ведения мониторинга земель	25
Принцип делегирования полномочий	25
Принцип научности	25
Принцип обратной связи	25
Принцип пропорциональности	25
Принцип системности и комплексности	25
Принцип централизованности и децентрализованности	25
Принцип экономии времени	26
Принципы управления	26
Принятие решений	26
Прогноз экологический	26
Продвижение территории	26
Пространственные данные	26
Публичный сервитут	26
Разрешённое использование	26
Разрешённое использование земельного участка	26
Разрешённое использование земель	26

Региональный мониторинг	27
Регистрация прав на недвижимость	27
Регистрация сделок с недвижимостью	27
Режимный объект	27
Режимообразующий объект	27
Рента	27
Ретроспективная информация	27
Рынок недвижимости	27
Санация застройки	27
Санитарно-гигиенический мониторинг	27
Свойства системы	27
<i>SWOT</i> -анализ	27
Сектор благоустройства	28
Сельскохозяйственные угодья	28
Сервитут	28
Система	28
Система градорегулирования	28
Система управления	28
Система управления территорией	28
Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами	28
Сооружения	29
Спрос	29
Стратегические цели управления	29
Стратегический анализ	29
Стратегический план	29
Стратегическое ориентирование	29
Стратегическое партнерство	29
Стратегическое планирование	29
Стратегия (концепция)	29
Субаренда	30
Субъекты управления муниципальной недвижимостью	30
Схема зонирования	30
Тендер	30
Теория управления	30
Территориальная основа местного самоуправления	30
Территориальное зонирование территории города	30
Территориальные зоны	30

Территориальные методы охраны окружающей среды	30
Территориальные методы охраны окружающей среды микроуровня	31
Территориальный продукт	31
Территория	31
Улучшения	31
Управление городскими территориями	31
Управление муниципальной недвижимостью	31
Управление муниципальным экономическим развитием	31
Управление стратегическими ресурсами города	31
Уровни структуры мониторинга окружающей природной среды	32
Флагманские проекты	32
Формы земельной собственности	32
Фотографические методы дистанционного зондирования	32
Функции мониторинга городской среды	32
Функции рынка земли	32
Целевое назначение земель	32
Целевые программы и проекты	32
Цели стратегического планирования	32
Цель генерального плана	33
Цель <i>SWOT</i> -анализа	33
Цель стратегического планирования	33
Цель экологического надзора	33
Цена земли	33
Цена территориального продукта	33
Ценовая ситуация	33
Частные принципы управления земельными ресурсами	33
Экологическая экспертиза	33
Экологический мониторинг	34
Экономическая эффективность управления городскими территориями	34
Экономические методы охраны окружающей среды	34
Экономические механизмы землепользования в муниципальных образованиях	34
Экономическое зонирование	34
Элементы (или объекты) системы	34

Этапы принятия решения по управлению земельными ресурсами города	34
Эффективный возраст объекта недвижимости	35

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (ред. от 05.02.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: www.Consultant.ru.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 28.12.2013 с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: www.Consultant.ru.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 8.03.2015, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: www.Consultant.ru.
4. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 21.07.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Режим доступа: www.Consultant.ru.
5. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 20.07.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: www.Consultant.ru.
6. Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О землеустройстве» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: www.Consultant.ru.
7. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 30.03.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: www.Consultant.ru.
8. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об охране окружающей среды» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: www.Consultant.ru.
9. Постановление Правительства РФ от 10.10. 2013 г. № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 гг.)» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: www.Consultant.ru.
10. Закон Красноярского края от 04.12.2008 г. № 7-2542 (ред. от 10.06.2014) «О регулировании земельных отношений в Красноярском

крае» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [www Consultant.ru](http://www.Consultant.ru).

11. Постановление администрации г. Красноярска от 12.11.2013 г. № 645 «Об утверждении муниципальной программы «Управление земельно-имущественными отношениями на территории города Красноярска» на 2014 г. и плановый период 2015-2016 гг.» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [www Consultant.ru](http://www.Consultant.ru).

12. Артемьев, О.С. Инвентаризация и мониторинг насаждений на землях населённых пунктов / О.С. Артемьев; Краснояр. гос. аграр. ун-т. – Красноярск, 2009. – 48 с.

13. Артемьев, О.С. Методы таксации городских насаждений / О.С. Артемьев. – Красноярск: Изд-во СибГТУ, 2003. – 100 с.

14. Ашихмина, Т.Я. Экологический мониторинг: учеб.-метод. пособие / Т.Я. Ашихмина. – М.: Академический Проект, 2008. – 412 с.

15. Безуглая, Э.Ю. Мониторинг состояния загрязнения атмосферы в городах / Э.Ю. Безуглая. – М.: Гидрометеиздат, 1986. – 199 с.

16. Белов, С.В. Охрана окружающей среды: учеб. для вузов / С.В. Белов; под ред. С.В. Белова. – М.: Высш. шк., 1991. – 319 с.

17. Боголюбов, С.А. Земельное право России / С.А. Боголюбов. – М.: Норма, 2009. – 431 с.

18. Боголюбов, С.А. Земельное право: учеб. для бакалавров / С.А. Боголюбов. – М.: Юрайт, 2014. – 376 с.

19. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 6 т. / А.А. Варламов. – Т. 2: Управление земельными ресурсами. – М.: КолосС, 2004. – 528 с.

20. Варламов, А.А. Основы кадастра недвижимости: учеб. для вузов / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: Академия, 2013. – 219 с.

21. Варламов, А.А. Земельный кадастр в 6 т. / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – Т. 3. Государственные регистрация и учет земель – М.: КолосС, 2006. – 558 с.

22. Вахаев, М.Х. Теория и практика регулирования земельных отношений в условиях рынка / М.Х. Вахаев. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2006. – 362 с.

23. Воронин, А.Г. Муниципальное хозяйствование и управление: проблемы теории и практики / А.Г. Воронин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 176 с.

24. Доклад о состоянии и использовании земель г. Красноярска по состоянию на 1 января 2015 г. / Управление Росреестра по Красноярскому краю. – Красноярск, 2015.
25. Земельное право: учеб. для бакалавров / под ред. Н.Г. Жаворонкова, И.О. Красновой. – М.: Юрайт, 2014. – 580 с.
26. Игнатъев, Г.В. Экономика городского землепользования: учеб.-метод. пособие / Г.В. Игнатъев, Д.В. Савченков. – Красноярск, 2000. – 174 с.
27. Интеграция информационно-аналитических ресурсов и обработка пространственных данных в задачах управления территориальным развитием / под ред. И.В. Бычкова. – Новосибирск, 2011. – 367 с.
28. Карпова, Н.В. Управление земельными ресурсами: учеб. пособие для вузов / Н.В. Карпова. – Старый Оскол, 2010. – 402 с.
29. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов, Д.С. Бондаренко, Е.А. Галиновская [и др.]; под ред. С.А. Боголюбова. – СПб., 2009.
30. Крассов, О.И. Толковый словарь земельного права / О.И. Крассов, Т.В. Петрова, Е.Г. Тарло. – СПб., 2004. – 306 с.
31. Ловягин, В.Ф. Управление городскими территориями: планирование управленческих решений / В.Ф. Ловягин, Ю.А. Мушич. – Новосибирск: Изд-во СГГА, 2011. – 144 с.
32. Лютых, Ю.А. Управление использованием земельных ресурсов: учеб. пособие для вузов / Ю.А. Лютых; Краснояр. гос. аграр. ун-т. – Красноярск, 2009. – 201 с.
33. Маслов, Н.В. Градостроительная экология: учеб. пособие / Н.В. Маслов; под ред. М.С. Шумилова. – М.: Высш. шк., 2002. – 283 с.
34. Меньшиков, В.В. Методы оценки загрязнения окружающей среды: учеб. пособие / В.В. Меньшиков, Т.В. Савельева. – М.: Изд-во МНЭПУ, 2000. – 60 с.
35. Оглоблина, О.М. Бесплатное приобретение прав на земельные участки / О.М. Оглоблина. – М., 2005. – 93 с.
36. Отчёт о результатах деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска за 2013 г. // <http://www.dmizo-admkrsk.ru/>.
37. Оценка возможностей и ограничений перспективного развития Красноярской агломерации / Г.И. Поподько, О.С. Нагаева // Стратегическое управление пространственным развитием субъектов

Федерации и городов Сибири: сб. науч. тр. Института экономики и организации промышленного производства. – Новосибирск: Изд-во ИЭОПП СО РАН, 2009. – С. 76-102.

38. Симонов, В.А. Особенности радиационной обстановки в Красноярском крае: учеб. пособие / В.А. Симонов, Н.В. Симонова; Краснояр. гос. аграр. ун-т. – Красноярск, 2006. – 102 с.

39. Тищенко, Н.Ф. Охрана атмосферного воздуха. Расчёт содержания вредных веществ и их распределение в воздухе: справ. изд. / Н.Ф. Тищенко. – М.: Химия, 1991. – 368 с.

40. Трутнев, Э.К. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации / Э.К. Трутнев, Л.Е. Бандорин. – М.: Проспект, 2010.

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ

Термины и понятия

Электронное издание

*Горбунова Юлия Викторовна
Сафонов Александр Яковлевич*

Редактор Л.Э. Трибис

Подписано в свет 13.12.2017. Регистрационный номер 207
Редакционно-издательский центр Красноярского государственного аграрного университета
660017, Красноярск, ул. Ленина, 117
e-mail: rio@kgau.ru