

Ссылка для цитирования этой статьи:

Будаева Б.Р. Теоретические основы формирования и функционирования земельно-имущественных комплексов // Human Progress. 2025. Том 11, Вып. 4. С. 1. URL: http://progress-human.com/images/2025/Tom11_4/Budaeva.pdf DOI 10.46320/2073-4506-2025-4a-14.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ



Будаева Бальжана Ринчиндоржиевна
аспирант 2 курса по научной специальности
Региональная и отраслевая экономика,
Государственный университет по землеустройству
г. Москва, Российская Федерация

Аннотация. Современный город – это социально значимая и сложная территориально-отраслевая система, целостность этой системы, во многом определяется способностью ее органов регулировать изменения состояния своей территории, обеспечивая этим эффективность ее использования и защиту интересов своих граждан. Управление развитием территории заключается в регулировании изменений ее состояния, как среды жизнедеятельности городского сообщества и материальной основы повышения экономического благосостояния.

Проблемы использования городских земель в условиях усиливающегося антропогенного воздействия являются составной частью земельной политики, подчеркивающей необходимость комплексного подхода по улучшению и сближению взаимодействия между социальной и природной средой. Возрастающая техногенная нагрузка оказывает негативное влияние на качество городских земель, условий проживания населения и совокупную ценность городских территорий. Коренные изменения в социальной и экономической жизни страны и общества требуют выработки новых концептуальных подходов к осуществлению земельных преобразований на основе совершенствования системы земельных отношений применительно к условиям устойчивого развития городов, обеспечивающих организацию эффективного рационального землепользования.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс; генеральный план; территориальное планирование; функциональное зонирование; эффективность управления.

JEL коды: O18, R52.

В Российской Федерации местное самоуправление представляет собой особую форму реализации народной власти. Оно позволяет населению самостоятельно и под свою ответственность решать вопросы, имеющие местное значение, исходя из своих интересов. При этом учитываются как исторические особенности, так и сложившиеся местные традиции, что обеспечивает тесную связь управления с реальными потребностями общества.¹ А.В. Соваренко отмечает, что местное самоуправление является органом власти, наиболее приближенным к многонациональному народу, это подтверждается необходимостью существования данного органа власти [5].

Территориальная организация местного самоуправления в России строится на основе существующего административно-территориального деления субъектов Федерации. В российских условиях значение такой структуры особенно велико из-за огромной площади страны и многообразия её экономических, географических, демографических и природных характеристик, а также национального состава населения.

Органы местного самоуправления в регионах распоряжаются основной частью земельных ресурсов, за исключением земель лесного фонда. В их ведении находятся земли населённых пунктов, сельскохозяйственные угодья, а также неразграниченные земли. Земельные ресурсы играют важнейшую роль в социально-экономическом развитии как муниципальных образований, так и регионов в целом.

Тем не менее в настоящее время использование земель в России, включая Республику Бурятия, остаётся малоэффективным. Значительные участки пригодных для хозяйственного использования земель пустуют, а сельскохозяйственные земли продолжают переводиться под иные нужды, например, под индивидуальное жилищное строительство.

Понятие «земельно-имущественные отношения» охватывает взаимодействия между государственными, муниципальными органами, предприятиями и гражданами, связанные с правами собственности на землю, её участки и управлением земельными ресурсами.

¹ Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года. – Текст: электронный // Официальный интернет-портал правовой информации: [сайт]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 00.00.2024)

Выявлены особенности использования земельных ресурсов в Республике Бурятия, в т.ч. города Улан-Удэ, которые оказывают влияние на уровень развития: отсутствует единая стратегия использования земельных ресурсов; проблема изъятия земель; ограниченная территория населенных пунктов. Современная земельная политика в Российской Федерации и в Республике Бурятия не в полной мере обеспечивает оптимальное распределение и использование земельных ресурсов [10].

Земельно-имущественный комплекс крупного города — это совокупность всех земельных ресурсов и динамичном многообразии различных форм собственности и типов землепользования, административных и хозяйственных структур, юридических и физических лиц, связанных правоотношениями по поводу распределения и использования земли.

Проект комплексного развития территорий Улан-Удэ активно реализуется. В марте 2024 года Президент России Владимир Путин согласовал мастер-план развития столицы Бурятии, и один из ключевых проектов — комплексное обновление центра города — уже начался².

Город можно рассматривать как крупный земельно-имущественный комплекс (ЗИК), для которого характерен вид пространственно-территориальной модели, претерпевающей изменения под воздействием различных внешних и внутренних факторов, природных и антропогенных рисков.

Это совокупность объектов недвижимости, объединённых одной общей территорией [2].

Отдельные земельно-имущественные комплексы крупного города являются подсистемами ЗИК города как единой территориальной системы.

В настоящее время нормы законодательства Российской Федерации не содержат понятие «земельно-имущественный комплекс». Вместе с этим, в Гражданском кодексе РФ как земельно-имущественный комплекс рассматривается предприятие. Так, предприятие состоит из всех видов имущества, необходимого для его деятельности: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырьё, продукция и т.д., что позволяет характеризовать предприятие как имущественный комплекс в целом³.

Земельно-имущественный комплекс — комплекс взаимосвязанных элементов и отношений между ними, образованный в определенных пространственно-временных

² Постановление Правительства Республики Бурятия от 12.10.2023 № 617 "О решении о комплексном развитии территории жилой застройки центральной части г. Улан-Удэ".

³ Гражданский Кодекс РФ URL: <https://www.consultant.ru>.

условиях, в основе которого лежит территория (земельный участок) с экономическими и юридически привязанными к ней улучшениями, функционирующий под руководством людей для удовлетворения жизненных, производственных потребностей и развития территорий.

Земельно-имущественный комплекс - совокупность объектов недвижимости, объединенных одной общей территорией.

ЗИК можно определить, как совокупность трёх составляющих: земли, имущества и многообразия форм собственности и управления земельными ресурсами с учётом уникальности земли как природного ресурса и главного фактора организации производства [6].

Земельно-имущественный комплекс города – это совокупность всех земельных ресурсов и расположенных на них объектов недвижимости определённого функционального назначения [1], представляет собой тесную взаимосвязь и взаимозависимость крупных и менее крупных подсистем (элементов) [4].

В состав земельно-имущественного комплекса города входят:

- земельные участки (составные, ранее учтенные, вновь образуемые, земельные доли);
- здания и сооружения (жилые, нежилые, общественные, производственные, сельскохозяйственные, объекты транспортного и специального назначения);
- инженерные сооружения (линейные, площадные, объёмные, высотные);
- объекты незавершённого строительства;
- помещения (жилые, нежилые).

Система земельно-имущественного комплекса многолика и многофункциональна, она отражает ландшафтно-архитектурно-планировочные особенности, систему вертикальных и горизонтальных связей в природно-территориальном комплексе, характер использования и состояния городских земельных (природных) ресурсов.

Создание благоприятных условий для качественного проживания и саморазвития любого горожанина, а также содержание и дальнейшая модернизация (улучшение) среды его обитания — основная стратегическая направленность государственной земельно-имущественной политики в городах [3].

Согласно этому направлению, государство должно направлять доходы от эксплуатации земельно-имущественного комплекса города на обеспечение благосостояния его граждан и поддержание функциональных параметров объектов недвижимости.

Формирование и развитие земельно-имущественного комплекса крупного города приобретает все большее значение, поскольку он должен выступать основой эколого-экономического и территориального развития городского хозяйства в целом. В общей системе

земельно-имущественного комплекса городское землепользование и объекты недвижимости играют важную роль, поскольку они подвергаются оценке кадастровой стоимости, что в конечном итоге составляет основу формирования налогооблагаемой базы города. Поэтому важной государственной политикой в этой области должны стать выработка рациональной методики по проведению экономической оценки земельно-имущественного потенциала города и создание эффективной информационной базы для этих целей.

Организация и реорганизация управленческих структур в городе в значительной степени зависят от решения местных властей. В соответствии с законодательством Российской Федерации, именно органы городской власти устанавливают модель организационного устройства и определяют порядок, сроки и формы преобразований в данной области. Особая роль при этом принадлежит главе местного самоуправления, который совместно с законодательными органами отвечает за разработку и утверждение комплексных планов социально-экономического развития. Эти планы формируют стратегическую основу для дальнейшего развития городской среды.

Отдельное значение в управлении городским хозяйством приобретают технологии формирования земельно-имущественных комплексов, которые становятся неотъемлемым элементом эффективной системы управления городской территорией.

Разработка генерального плана городского округа. Он устанавливает городское землепользование и потребности граждан, проживающих на данной территории.

В современном мире стремительно изменяются экономические, социальные, экологические и технологические условия, что обуславливает необходимость регулярной корректировки градостроительных документов, в том числе Генеральных планов городов.

Внесение изменений в Генеральный план является важным инструментом для адаптации городской среды к новым вызовам и потребностям. Особенно актуальной эта тема становится для городов, где экономическое развитие и рост численности населения происходят быстрыми темпами.

Генеральный план как основополагающий градостроительный документ должен отражать актуальное состояние городской территории, определять основные направления её развития и обеспечивать сбалансированное и устойчивое функционирование городского хозяйства.

Генеральный план муниципального образования городской округ «Город Улан-Удэ» представляет собой основной документ территориального планирования.

Подготовка Генерального плана преследует несколько ключевых целей:

–обеспечение устойчивого социально-экономического развития территории через

совершенствование пространственной организации социальной, производственной, транспортной и инженерной инфраструктур, формирование эффективных систем расселения, а также охрану природного и культурно-исторического наследия;

–рациональное использование земельных ресурсов и защита прав граждан в области градостроительства за счёт проведения зонирования и установления чётких регламентов территориального использования;

–повышение уровня комфорта и качества жизни населения посредством принятия обоснованных решений по пространственной планировке и благоустройству городской территории.

Разработка Генерального плана (или внесение в него изменений) осуществляется на основе утверждённых документов территориального планирования и программ социально-экономического развития, действующих на момент подготовки. Среди них:

–Схема территориального планирования Республики Бурятия, утверждённая постановлением Правительства Республики Бурятия от 24 февраля 2023 года № 90;

–действующий Генеральный план городского округа «город Улан-Удэ», подготовленный ООО «Национальный земельный фонд» в рамках муниципального контракта № 0302300048721000090 от 29 марта 2021 года и утверждённый решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 22 декабря 2021 года № 270-29;

–местные нормативы градостроительного проектирования городского округа, принятые решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 20 декабря 2018 года № 500-48;

–нормативы градостроительного проектирования Республики Бурятия, утверждённые приказом Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия от 22 августа 2016 года № 037-140.

Развитие городского округа осуществляется на основе комплекса федеральных, региональных и муниципальных программ, направленных на повышение качества жизни населения и развитие всех сфер городской инфраструктуры.

Федеральные документы:

–Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года, утвержденная распоряжением Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р.

–Стратегия развития Дальнего Востока и Байкальского региона до 2025 года, утвержденная распоряжением Правительства РФ от 28.12.2009 № 2094-р.

–Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204, определяющий

национальные цели и стратегические задачи развития страны на период до 2024 года.

Стратегические документы города Улан-Удэ:

–Стратегия социально-экономического развития Улан-Удэ до 2035 года (решение городского совета депутатов от 20.12.2018 № 497-48).

–Программа комплексного развития социальной инфраструктуры до 2033 года (решение от 07.12.2017 № 389-35).

–Программа развития транспортной инфраструктуры на 2019–2025 годы с перспективой до 2035 года (решение от 25.04.2019 № 550-52).

Муниципальные программы:

–«Развитие культуры города Улан-Удэ» (постановление от 02.12.2019 № 371).

–«Развитие образования» (постановление от 28.11.2019 № 366).

–«Развитие физической культуры и спорта» (постановление от 03.12.2019 № 382).

–«Реализация социальной и молодежной политики» (постановление от 28.11.2019 № 365).

–«Обеспечение доступным жильем и развитие дорожной сети» (постановление от 03.12.2019 № 383).

–«Формирование комфортной среды проживания на 2020–2025 годы» (постановление от 03.12.2019 № 381).

–«Развитие транспортной системы на 2020–2025 годы» (постановление от 02.12.2019 № 370).

–«Обеспечение безопасности жизнедеятельности населения» (постановление от 03.12.2019 № 378).

–«Экономическое развитие города» (постановление от 02.12.2019 № 373).

–«Повышение эффективности управления» (постановление от 03.12.2019 № 380).

–«Развитие застроенных территорий на 2014–2024 годы» (решение от 19.06.2014 № 852-72).

Государственные программы Республики Бурятия:

–«Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов» (постановление от 02.08.2013 № 424).

–«Безопасность жизнедеятельности» (постановление от 05.02.2013 № 41).

–«Информационное общество» (постановление от 22.03.2013 № 146).

–«Культура Бурятии» (постановление от 03.09.2012 № 502).

–«Охрана окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов» (постановление от 30.05.2013 № 261).

–«Развитие агропромышленного комплекса и сельских территорий» (постановление от 28.02.2013 № 102).

–«Развитие здравоохранения» (постановление от 02.07.2013 № 342).

–«Развитие имущественных и земельных отношений» (постановление от 09.06.2020 № 342).

–«Развитие лесного хозяйства» (постановление от 29.12.2015 № 672).

–«Развитие образования и науки» (постановление от 06.02.2013 № 49).

–«Развитие промышленности, малого и среднего предпринимательства и торговли» (постановление от 28.03.2013 № 151).

–«Развитие транспорта, энергетики и дорожного хозяйства» (постановление от 09.04.2013 № 179).

–«Развитие физической культуры, спорта и молодежной политики» (постановление от 29.12.2012 № 823).

–«Совершенствование государственного управления» (постановление от 10.04.2013 № 180).

–«Развитие гражданского общества и поддержка социально ориентированных НКО (2016–2022 годы)» (постановление от 30.05.2016 № 225).

–«Сохранение и развитие бурятского языка» (постановление от 23.06.2014 № 289).

–«Социальная поддержка граждан» (постановление от 14.03.2014 № 107).

–«Формирование комфортной городской среды на 2018–2024 годы» (постановление от 25.10.2017 № 516).

–«Экономическое развитие и инновационная экономика» (постановление от 31.05.2013 № 272).

Прогнозные документы:

–Прогноз социально-экономического развития Республики Бурятия на 2021 год и плановый период 2022–2023 годов, утвержден постановлением Правительства Республики Бурятия от 03.11.2020 № 660.

Нормативная и законодательная база:

Федеральные кодексы и законы:

– Градостроительный кодекс РФ (от 29.12.2004 № 190-ФЗ) и закон о его введении в действие (от 29.12.2004 № 191-ФЗ).

– Земельный кодекс РФ (от 25.10.2001 № 136-ФЗ) и сопровождающий его закон о введении (от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

– Водный кодекс РФ (от 03.06.2006 № 74-ФЗ).

- Лесной кодекс РФ (от 04.12.2006 № 200-ФЗ).
- Воздушный кодекс РФ (от 19.03.1997 № 60-ФЗ).

Ключевые федеральные законы:

- О стратегическом планировании (Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ).
- О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения (от 30.03.1999 № 52-ФЗ).
- О защите населения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (от 21.12.1994 № 68-ФЗ).
- О культурном наследии народов России (от 25.06.2002 № 73-ФЗ).
- Об основах организации местного самоуправления (от 06.10.2003 № 131-ФЗ).
- Об охране окружающей среды (от 10.01.2002 № 7-ФЗ).
- О кадастровой деятельности (от 24.07.2007 № 221-ФЗ).
- Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности (от 08.11.2007 № 257-ФЗ).

Постановления и приказы федеральных органов:

- Постановление Правительства РФ от 12.04.2012 № 289 о федеральной государственной информационной системе территориального планирования.
- Приказы Минэкономразвития России:
 - № 540 от 01.09.2014 — утверждение классификатора видов разрешенного использования земельных участков.
 - № 10 от 09.01.2018 — установление требований к описанию объектов территориального планирования.
 - № 460 от 21.07.2016 — порядок согласования проектов территориального планирования.
- Приказы Минрегиона России:
 - № 244 от 26.05.2011 — методические рекомендации по разработке генеральных планов поселений и городских округов.
 - № 123 от 02.04.2013 — требования к взаимодействию информационных систем территориального планирования.

Своды правил и санитарные нормы:

- СП 42.13330.2016 — планировка и застройка городских и сельских поселений (обновленная редакция СНиП 2.07.01-89*).
- СП 47.13330.2016 — инженерные изыскания для строительства (актуализированная редакция СНиП 11-02-96).

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 — санитарно-защитные зоны и санитарная классификация объектов.

– СанПиН 2.1.5.980-00 — водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов.

– СанПиН 2.1.4.1110-02 — зоны санитарной охраны водоснабжения.

– СП 2.1.5.1059-01 — охрана подземных вод от загрязнения.

– СНиП 2.01.51-90 — инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

– СНиП 22-02-2003 — защита территорий, зданий и сооружений от геологических процессов.

Методические рекомендации федеральных ведомств:

– Министерства культуры РФ (02.08.2017 № Р-965) — развитие сети организаций культуры.

– Министерства образования и науки РФ (04.05.2016 № АК-15/02вн) — размещение образовательных организаций.

– Министерства труда РФ (05.05.2016 № 219) — развитие сети организаций социального обслуживания.

– Министерства спорта РФ (21.03.2018 № 244) — нормативы обеспечения населения объектами физической культуры и спорта.

Региональные и муниципальные нормативные акты:

– Приказ Министерства строительства Республики Бурятия от 22.08.2016 № 037-140 об утверждении нормативов градостроительного проектирования.

– Закон Республики Бурятия от 10.09.2007 № 2425-III «О Градостроительном уставе».

– Решения Улан-Удэнского городского Совета депутатов:

– № 542-52 от 25.04.2019 — принятие Устава городского округа.

– № 816-82 от 25.03.2008 — утверждение генерального плана города.

– № 281-27 от 22.12.2016 — местные нормативы градостроительного проектирования.

– № 497-48 от 20.12.2018 — стратегия социально-экономического развития до 2035 года.

– № 36-5 от 04.12.2019 — бюджет города на 2020 год и плановый период 2021–2022 годов.

Муниципальные постановления администрации города Улан-Удэ:

- Постановление от 02.07.2012 № 274 об утверждении Положения о порядке подготовки и внесения изменений в генеральный план города.
- Постановление от 24.12.2014 № 363 о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных правовых актов.

В рамках генерального плана предусмотрена разработка схемы развития функциональных зон без их детального деления на подзоны, за исключением жилых территорий. Более глубокая детализация зонирования будет осуществляться на следующем этапе — при подготовке проекта Правил землепользования и застройки, уже после утверждения генерального плана.

Основное внимание в генеральном плане уделено четкому разграничению проектируемой территории. При этом учтены функциональные особенности участков, транспортные связи между ними, а также соблюдены экологические, санитарные, архитектурные и экономические требования. Такой подход направлен на создание комфортных условий для проживания населения, обеспечение охраны окружающей среды, развитие зон отдыха и защиту уникального Байкальского природного комплекса.

Действующий генеральный план городского округа «город Улан-Удэ» был разработан в 2008 году и утверждён решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов № 816-82.

В 2023 году была проведена актуализация градостроительной документации. Работы по внесению изменений в генеральный план выполнило ООО «ППМ «Мастер-план» на основании муниципального контракта от 17 апреля 2023 года. Обновленная редакция генерального плана утверждена решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 20 декабря 2023 года № 476-47.

Цель подготовки проекта изменений в Генеральный план города Улан-Удэ заключалась в решении следующих задач:

- обеспечение соответствия Генерального плана требованиям частей 3.3 статьи 9 и статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также согласование его положений со Схемой территориального планирования Республики Бурятия в части отображения объектов регионального значения;
- отражение локальных изменений, внесённых в Генеральный план за период его разработки и до момента утверждения проекта;
- учет предложений заинтересованных сторон по корректировке положений Генерального плана городского округа «город Улан-Удэ».

В рамках проекта изменений были скорректированы границы функциональных зон,

обновлена схема улично-дорожной сети, а также актуализирована информация о площадках комплексного развития территорий (КРТ) (см. рис. 1). Кроме того, все обновления приведены в соответствие с положениями Схемы территориального планирования Республики Бурятия, утвержденной 24 февраля 2023 года.

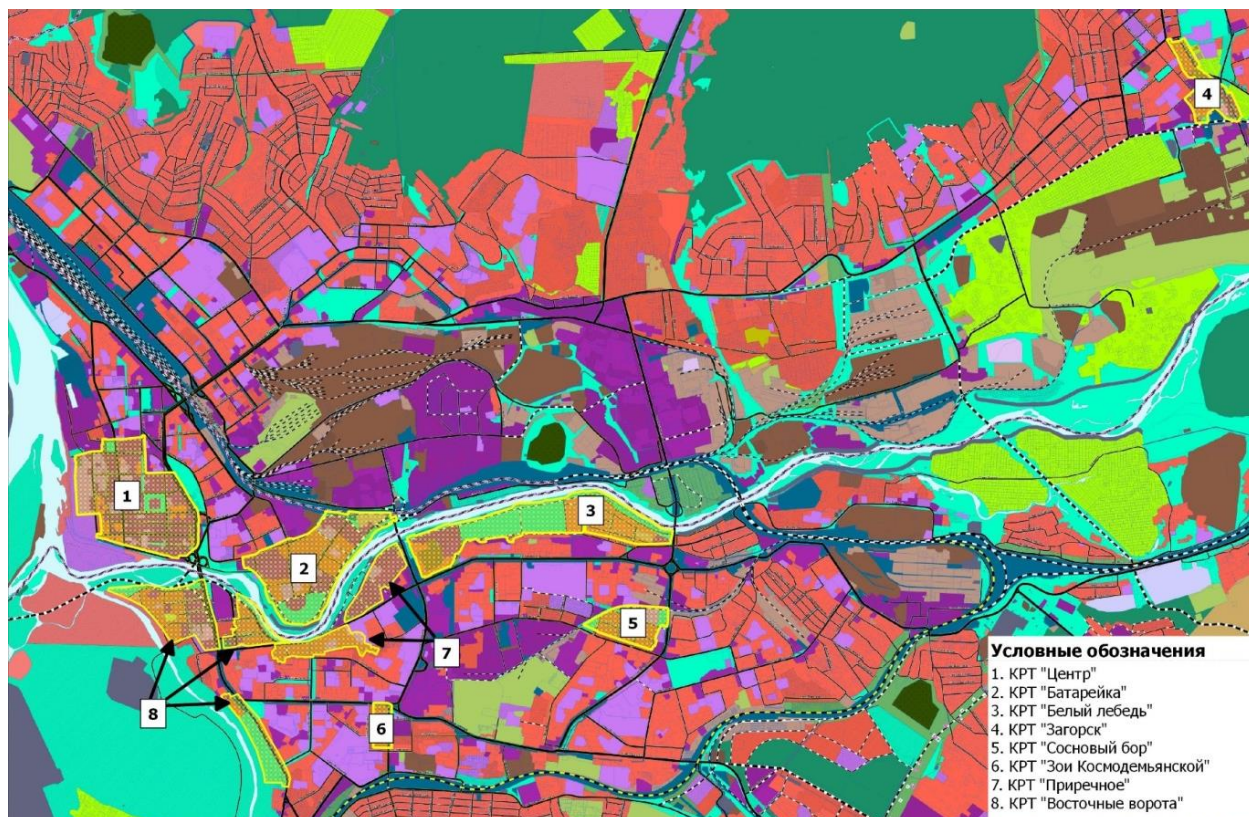


Рис. 1. Актуализация сведений о площадках КРТ

В рамках корректировки картографических материалов было зафиксировано 74 случая внесения локальных изменений.

1. Перевод территорий между функциональными зонами затронул 61 участок, в том числе:

- 8 территорий отнесены к зоне рекреационного назначения;
 - 19 участков преобразованы в жилые зоны;
 - 4 территории переведены в зоны сельскохозяйственного использования;
 - 10 участков отнесены к общественно-деловым зонам;
 - 18 территорий переданы в производственные, коммунально-складские зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
 - 2 участка получили статус зон специального назначения.
2. Изменения также коснулись десяти участков улично-дорожной сети.

Важно отметить, что действующий Генеральный план городского округа «Город Улан-Удэ» не включает карту планируемого размещения объектов местного значения. Отсутствие

этой карты обусловлено положениями приказа Министерства строительства и модернизации ЖКК Республики Бурятия от 31 марта 2021 года № 06-пр58/21 «О порядке утверждения карт планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа в Республике Бурятия».

Разработка и актуализация Генерального плана направлены на обеспечение устойчивого развития территории, рациональное использование земельных ресурсов, привлечение инвестиций и удовлетворение потребностей населения. Основой развития должна стать комплексная организация размещения объектов капитального строительства, что позволяет увязать пространственное развитие с интересами различных структур управления и предотвратить конфликты в сфере землепользования, рассматриваемой как ключевой инвестиционный ресурс округа.

Генеральный план предназначен для широкого круга пользователей, независимо от их организационно-правовой формы. Его применяют организации, индивидуальные предприниматели, профессионально занимающиеся градостроительной деятельностью, а также федеральные органы исполнительной власти, органы власти Республики Бурятия и органы местного самоуправления. План служит основой для планирования развития территорий, использования земельных участков в градостроительных целях, а также для координации и контроля градостроительной деятельности в пределах их компетенции.

Решения, заложенные в Генеральный план, базируются на всестороннем анализе текущего использования земель городского округа, действующих ограничений, динамики демографических процессов, а также потребностей в расширении жилой, производственной территорий и инженерно-транспортной инфраструктуры. Все проектные предложения сформированы с учетом требований градостроительных, экологических и санитарных норм.

Планирование развития территории ориентировано на расчетный срок до 2038 года. При этом выделен этап первоочередных мероприятий, реализация которых предусмотрена до 2028 года.

В Улан-Удэ процесс внесения изменений в Генеральный план имеет свои особенности и отличается от практики большинства других регионов России. Изменения в документ вносятся ежегодно, что обусловлено рядом факторов:

1. Реализация мастер-плана города. После утверждения мастер-плана Улан-Удэ возникла необходимость в корректировке сопутствующих документов, включая Схему территориального планирования Республики Бурятия и сам Генеральный план города, чтобы обеспечить их соответствие стратегическим целям развития.

2. Легализация самовольных построек. Особое значение имеет законодательная база Республики Бурятия, а именно законы от 16 октября 2002 года № 115-III «О бесплатном предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» и от 30 декабря 2003 года № 601-III «О земле». Они предусматривают возможность узаконить самовольные постройки при соблюдении определённых условий, что способствует наведению градостроительного порядка и повышению качества городской среды.

3. Перевод свободных земель в рекреационные зоны. В 2018 году в Генеральный план были внесены изменения, предусматривающие перевод ряда незастроенных территорий в зону рекреационного назначения. Однако в дальнейшем правообладатели столкнулись с ограничениями, затруднившими реализацию их прав на использование данных земельных участков.

Тем самым, частота и специфика внесения изменений в Генеральный план Улан-Удэ связаны с активным градостроительным развитием, необходимостью упорядочения правового статуса застроек и стремлением к гармонизации городской среды.

Анализ процесса корректировки Генерального плана города Улан-Удэ показывает, что его применение сопровождается определённой спецификой. Она обусловлена сочетанием административно-правовых требований и особенностей градостроительного развития. Исследование выявило, что частые обновления генерального плана становятся необходимыми вследствие изменений в законодательстве и градостроительной политике. Ежегодный пересмотр документа позволяет своевременно адаптировать стратегические цели города в соответствии с актуальными условиями, согласуя внутренние планировочные структуры с утверждённым мастер-планом. Такой подход также способствует корректировке региональных сопроводительных документов.

Одним из ключевых аспектов современного планирования является процесс легализации самовольно возведённых объектов. Включение их в официальную градостроительную систему свидетельствует о стремлении властей гармонично интегрировать существующую застройку, при этом сохраняя правовые нормы, что говорит о попытке обеспечить баланс между развитием новых территорий и сохранением исторически сложившейся городской среды, что становится основой для устойчивого и последовательного развития города.

Не менее важным направлением является переосмысление функционального назначения свободных земель, особенно их перевод в рекреационные зоны. Такой шаг отражает стратегический подход к использованию городской территории, где стремятся

поддерживать баланс между интересами коммерческой застройки, жилищного строительства и созданием зон отдыха. Однако, на практике собственники сталкиваются с определёнными трудностями при реализации своих прав в условиях нового зонирования, что свидетельствует о необходимости совершенствования нормативно-правовой базы и процедур принятия градостроительных решений.

Таким образом, исследование особенностей корректировки Генерального плана Улан-Удэ позволяет сделать вывод, что частота и характер изменений отражают высокую степень адаптивности градостроительного процесса. Выработанный комплексный подход к планированию позволяет учитывать как долгосрочные стратегические задачи, так и традиционные элементы городской инфраструктуры, создавая условия для эффективного и устойчивого развития городской территории.

Список литературы

1. Бачуринская И.А., Васильева Н.В., Максимов С.Н. проблемы формирования земельно-имущественных комплексов в жилищной сфере крупного города (На примере Санкт-Петербурга) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=16231> (дата обращения: 09.12.2024).
2. Власова Н.Ю., Антипин И.А. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города // Journal of new economy. 2009. № 1 (23). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelno-imuschestvennyy-kompleks-kak-znachimyy-faktor-postupatel'nogo-razvitiya-krupneyshego-goroda> (дата обращения: 09.12.2024).
3. Кухтин П.В. Стратегическая направленность государственной земельно-имущественной политики в городах // Вестник евразийской науки. 2014. № 5 (24). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/strategicheskaya-napravlennost-gosudarstvennoy-zemelno-imuschestvennoy-politiki-v-gorodah> (дата обращения: 09.12.2024).
4. Подковырова М.А. Научные подходы к комплексной оценке земельно-имущественного комплекса города // Столыпинский вестник. 2023. № 3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nauchnye-podhody-k-kompleksnoy-otsenke-zemelno-imuschestvennogo-kompleksa-goroda> (дата обращения: 09.12.2024).
5. Соваренко А.В. Местное самоуправление: права или обязанности? (сущность местного самоуправления) // Выбор власти & власть выбора: сб. док. Всероссийская научно-исследовательская конференция молодых ученых (с международным участием). Иваново, 2018. С. 228 – 236.

6. Шубина В.Н. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на примере города Екатеринбург // Материалы X Международной студенческой научной конференции «Студенческий научный форум». URL: <https://scienceforum.ru/2018/article/2018006347> (дата обращения: 09.12.2024).

10. Устойчивое развитие региона на основе эффективного использования земельных ресурсов. Тема диссертации и автореферата по ВАК РФ 08.00.05, кандидат наук Подпругин, Максим Олегович.

THEORETICAL BASIS FOR THE FORMATION AND FUNCTIONING OF LAND-PROPERTY COMPLEXES

Budaeva Balzhana Rinchindorzhiyeva

Postgraduate student of the 2nd year in the scientific specialty

Regional and sectoral economics

State University of Land Management

Moscow, Russian Federation

Abstract. A modern city is a socially significant and complex territorial-sectoral system, the integrity of this system is largely determined by the ability of its bodies to regulate changes in the state of its territory, thereby ensuring the efficiency of its use and protecting the interests of its citizens. Territorial development management consists in regulating changes in its state as an environment for the vital activity of the urban community and a material basis for increasing economic well-being. The problems of using urban lands in the context of increasing anthropogenic impact are an integral part of land policy, emphasizing the need for an integrated approach to improving and bringing together the interaction between the social and natural environment. The increasing man-made load has a negative impact on the quality of urban lands, living conditions of the population and the total value of urban territories. Fundamental changes in the social and economic life of the country and society require the development of new conceptual approaches to the implementation of land transformations based on improving the system of land relations in relation to the conditions of sustainable urban development, ensuring the organization of effective rational land use.

Key words: land and property complex; general plan; territorial planning; functional zoning; management efficiency.

JEL codes: O18, R52.

References

1. Bachurinskaya I.A., Vasilyeva N.V., Maksimov S.N. problems of formation of land and property complexes in the housing sector of a large city (On the example of St. Petersburg) // Modern problems of science and education. 2014. No. 6. URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=16231> (date of request: 09.12.2024).
2. Vlasova N.Yu., Antipin I.A. The land and property complex as a significant factor in the progressive development of the largest city // Journal of new economy. 2009. No. 1 (23). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelno-imuschestvennyy-kompleks-kak-znachimyy-faktor-postupatelnogo-razvitiya-krupneyshego-goroda> (date of request: 09.12.2024).
3. Kukhtin P.V. Strategic orientation of the state land and property policy in cities // Bulletin of Eurasian Science. 2014. No. 5 (24). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/strategicheskaya->

[napravlennost-gosudarstvennoy-zemelno-imuschestvennoy-politiki-v-gorodah](#) (date of reference: 12/09/2024).

4. Podkovyrova M.A. Scientific approaches to a comprehensive assessment of the city's land and property complex // Stolypinsky Bulletin. 2023. No. 3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nauchnye-podhody-k-kompleksnoy-otsenke-zemelno-imuschestvennogo-kompleksa-goroda> (date of request: 09.12.2024).

5. Sovarenko A.V. Local self-government: rights or obligations? (the essence of local self-government) // Choice of power & the power of choice: collection of documents. All-Russian Scientific Research Conference of Young Scientists (with international participation). Ivanovo, 2018. pp. 228-236.

6. Shubina V.N. Efficiency of management of the land and property complex on the example of the city of Yekaterinburg // Proceedings of the X International Student Scientific Conference "Student Scientific Forum". URL: <https://scienceforum.ru/2018/article/2018006347> (date of request: 09.12.2024).

10. Sustainable development of the region based on the efficient use of land resources. The topic of the dissertation and abstract on the Higher Attestation Commission of the Russian Federation 08.00.05, Candidate of Sciences Podprugin, Maxim Olegovich.