**Введение**

Актуальность курсовой работы. Реформирование национальной экономики в России происходит в сложнейших политических и экономических условиях, связанных с возникновением негосударственного сектора экономики и развитием рыночных процессов практически во всех отраслях экономики, что требует создания чётких и эффективных механизмов её государственного регулирования.

Развитие рыночной экономики в нашей стране способствует росту значимости управления муниципальной территорией. Особенно это актуально для городских земель, которые представляют собой не только объект налогообложения и инвестирования, но и средство социально-экономического развития, а также важную часть национального богатства.

Несмотря на многообразие научных исследований по проблеме управления муниципальной территорией города, до настоящего времени отсутствуют работы, посвящённые совершенствованию методов управления муниципальной территорией.

Кроме того, недостаточно разработана научно-обоснованная методология формирования земельной политики на федеральном и региональном уровнях, основу которой должно составлять стратегическое управление муниципальной территорией, реализуемое на основе конкретных принципах и механизмах регулирования земельных отношений.

Далеко от совершенства и само изучение земельного рынка, в силу чего представляется необходимым осуществление институциональных изменений, позволяющих осуществить постоянный мониторинг и своевременное государственное регулирование в сфере городского землепользования и землевладения.

Результативность определяется посредством использования системы методов управления муниципальной территорией, которая в условиях рынка требует особого подхода к её созданию и развитию.

Все эти обстоятельства определили выбор темы курсовой работы, обуславливают её актуальность, теоретическую и практическую значимость.

Предметом исследования являются организационные и экономические методы управления земельными ресурсами крупных городов в условиях рыночной экономики. В качестве объекта исследования определены г.Москва и другие крупные города РФ.

Цель и задачи исследования. Целью курсовой работы является разработка направлений совершенствования механизма управления муниципальной территорией.

Для достижения поставленной цели решались следующие основные задачи:

– исследовать теоретические основы управления муниципальной территорией;

– изучить методы управления муниципальной территорией;

– зарубежный опыт управления муниципальной территорией и оценить эффективность используемых методов управления муниципальной территорией;

– проанализировать механизм управления муниципальной территорией Администрации Пролетарского района городского округа Саранск;

– оценить эффективность управления муниципальной территорией Администрации Пролетарского района городского округа Саранск

– разработать направления совершенствования механизма управления муниципальной территории.

Практическая значимость работы. Практическая значимость работы состоит в том, что содержащиеся в ней теоретические, методические и практические разработки, выводы и направления совершенствования механизма муниципальной территории могут быть использованы для повышения эффективности процесса управления муниципальной территорией не только в крупных, но также средних и малых городах.

**I. Теоретические основы управления муниципальной территорией**

**I.1 Понятие управления муниципальной территорией**

Местное самоуправление осуществляется на определённой территории (территориальное самоуправление). В РФ местное самоуправление осуществляется на всей её территории в городских, сельских поселениях и на других территориях. ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» № 131 от 06.10.2003 г. относит к этим территориям территории городов, посёлков, станиц, районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов) и других муниципальных образований.

К городским поселениям в РФ относятся города и посёлки городского типа.

К первым относятся: города федерального значения (их всего два - Москва и Санкт-Петербург); города республиканского, областного, краевого и окружного (автономного округа) значения; города районного значения.

К посёлкам городского типа относятся: рабочие посёлки, курортные посёлки и дачные посёлки.

К сельским поселениям на территории РФ относятся: сельские районы, сельсоветы, сельские посёлки, села, деревни, станицы, хутора, аулы и т.п. [1].

Как видно из приведённого перечня территорий, местное самоуправление в РФ осуществляется, прежде всего, в пределах определённых административно-территориальных единиц, которые образуют территориальное устройство каждого из субъектов РФ и относятся к компетенции последних. Однако территориальные основы местного самоуправления не всегда могут совпадать с административно-территориальными единицами. Оно может осуществляться и на территориях, не являющихся таковыми: округ (район) в городе: село; деревня; станица и др. [37].

Территорию муниципального образования составляют земли городских, сельских поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения.

Муниципальная территория — это не просто территория, пространство, служащее местом размещения промышленных объектов, развития производительных сил общества; это природная среда, предназначенная создать для существования и развития общества благоприятные условия.

К муниципальной территории законодательство относит все земли, находящиеся в пределах муниципалитетов, которая является для них внешней границей.

Черта муниципалитетов отделяет земли муниципального образования от иных земель. Установление и изменение черты образования определяется, на основе утверждённой градостроительной и землеустроительной документации, законами субъектов Российской Федерации [39].

Муниципальные образования, действуя через органы местного самоуправления, выполняют своего рода «подготовительную работу», необходимую для организации эффективного использования земли. В качестве инструмента, реализующего такой механизм управления, может и должен использоваться гражданско-правовой подход к управлению землёй, при котором набор и уровень норм и способов по управлению землей устанавливается в зависимости от целевого использования земельных участков.

Практически во всех экономически развитых странах основой управления земельными ресурсами городов является государственное регулирование правоотношений на землю, хотя принципы, формы и подходы к правовому решению этой проблемы в разных странах существенно различаются.

Примером основ управления земельными ресурсами для России могут служить существующие в настоящее время нижеуказанные субъекты управления и субъекты права.

1. Субъектами управления являются:

· представительные органы РФ и муниципальных образований;

· государственные исполнительные органы;

· исполнительные органы муниципальных образований.

2. Субъекты права, осуществляющие управление земельными ресурсами:

· хозяйствующие субъекты;

· органы государственной власти и местного самоуправления в соответствии с компетенцией, установленной законодательством;

· физические или юридические лица, уполномоченные органами власти.

В соответствии со сложившейся ситуацией земельные ресурсы рассматриваются как территория в целом, на которой осуществляется жизнедеятельность социума, и как обособленные земельные участки — части территории субъекта РФ, муниципального района, города и т. д., имеющие площадь, границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре.

Управление направлено на повышение эффективности использования земельных ресурсов, вовлечение земельных участков в гражданский оборот на основе:

а) возможности оперативной государственной регистрации прав на земельный участок;

б) формирования объекта недвижимости, определения его правового статуса;

в) разработки и утверждения системы законодательных и нормативных актов об установлении (определении) сервитутов, ограничений и обременений, целевого назначения земельного участка;

г) наличия земельно-информационной системы, основанной на данных Государственного земельного кадастра;

д) создания и развития инфраструктуры рынка оборота земельных участков и/или прав на земельные участки, включающего специализированные кредитные учреждения, риэлтеров, институт оценки и др.;

е) определения порядка ценообразования на земельные участки (права на них), передаваемые в гражданский оборот;

ж) определения нормативов землепользования (участков, передаваемых в соответствии с целевым назначением под социальные и другие объекты, а также в рамках реализации городских заказов и программ);

з) сверхнормативных участков, передаваемых за дополнительную плату и т. п.);

и) проведения кадастровой оценки земель.

Исходя из этого земельные участки подлежат обязательному межеванию и регистрации прав на них. Действие сервитутов, обременяющих использование земельных участков в городе, предусматривает учет особенностей существования городской среды и возможностей дополнения перечня сервитутов по установленной процедуре в интересах города по инициативе уполномоченного органа.

Управление земельными ресурсами, в основном, направлено на:

а) увеличение налоговых и неналоговых поступлений в бюджет всех уровней за счет вовлечения в гражданский оборот неиспользуемых земельных участков, повышения эффективности их использования;

б) сокращение потерь финансовых средств от проведения встречных расчетов между пользователями земельными ресурсами и органами власти города;

в) вовлечение в арендные отношения льготных категорий землепользователей, использующих участки для целей, не соответствующих заявленным при предоставлении льгот;

г) введение экономически обоснованных нормативов по эксплуатации и содержанию городских земельный ресурсов;

д) оптимизацию структуры земельных ресурсов;

е) формирование инфраструктуры управления:

- развитие рыночной инфраструктуры и негосударственного сектора экономики;

- определение социально-экономических стандартов (нормативов), обеспечиваемых городом для населения;

- создание благоприятных экономических и организационных условий для функционирования хозяйствующих субъектов, развития малого и среднего предпринимательства;

- совместимость и объединение баз данных различных городских ведомств в единое информационное пространство и обеспечение оперативного доступа к данным;

- развитие института управляющих;

ж) усиление контроля органов власти за выполнением условий закрепления земельных ресурсов на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, передачи в доверительное управление, аренду, лизинг, договоров купли-продажи, в том числе обязательств покупателя в части использования приобретенного земельного участка, за выполнением инвестором взятых на себя обязательств, планов приватизации;

з) совершенствование нормативно-правовой базы управления земельными ресурсами, формирование организационных и финансовых условий, обеспечивающих эффективное управление землей.

и) организацию информационной системы, базирующейся на следующих основных принципах:

- единая система идентификации земельных участков, основанная на кадастровом делении;

- однократность ввода информации;

- ответственность за полноту и достоверность введенной информации;

- обеспечение доступа пользователя к информации и блокирование несанкционированного доступа;

- обеспечение интегрированного перекрестного контроля достоверности информации в системе [35].

Муниципальная территория образует сложный состав, в который входят земельные участки:

- жилой и общественной застройки, занятые жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями, строениями и сооружениями и предназначенные для этих целей;

- общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, пляжами и иными объектами и предназначенные для удовлетворения общественных нужд населения;

- промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки;

- транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые зданиями и сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного и других видов транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;

- особо охраняемых территорий и объектов природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, занятые памятниками природы, парками, садами, а так же памятники истории и культуры, музеи-заповедники, музеи-усадьбы;

- водных объектов, занятые замкнутыми и поверхностными водоемами, акваториями, водоохранными зонами;

- сельскохозяйственного использования, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также зданиями и сооружениями, обслуживающими нужды сельскохозяйственного производства.

Значительная часть территории города занята жилыми домами, объектами культурного назначения, т. е. жилой и общественной застройкой. Жилищные органы муниципалитетов и частные владельцы обязаны содержать придомовые территории, улицы и проезды в порядке и чистоте, сохранять зелёные насаждения. Если земли заняты ведомственными жилыми домами, то соответствующие функции в качестве субъектов землепользования выполняют предприятия и организации — владельцы домов.

Пользователями участков городской застройки, предоставленных для промышленности, являются государственные, муниципальные, частные предприятия и общественные организации.

Вокруг каждого предприятия устанавливается санитарно-защитная зона; её ширина зависит от степени вредности производства. Земли этой зоны предприятиям не передаются, но благоустраиваются и озеленяются за счёт предприятия.

Земли общего пользования, как правило, находятся в муниципальной собственности, которыми ведают земельные комитеты, комитеты культуры, коммунального хозяйства, администрации парков и т.д.

Земли, занятые городскими лесами, водоёмами и объектами особо охраняемых территорий, выполняют санитарно-гигиеническую функцию, улучшают микроклимат, защищают экологическое благополучие города.

К землям сельскохозяйственного использования относят небольшие земельные участки в черте города, которые при необходимости расширить городскую застройку изымаются из оборота.

Муниципальная территория как объект недвижимости, приносящий доход, обладает целым рядом особых характеристик:

1. Потенциальный рост цены земли. Изменения в системе землепользования, миграция населения, относительный дефицит участков, урбанизация территории, инфляционные процессы и другие факторы повышают цену городской земли.

2. Неравномерные денежные потоки. Инвестиции в недвижимость требуют неравных затрат, от отрицательных денежных потоков при приобретении земельного участка и сооружения объекта до положительных во время эксплуатации и продажи.

3. Риск и неопределённость. Поскольку земля является физически недвижимой, инвестиции в неё подвержены более широкому спектру рисков, чем другие вложения. Земля обладает низкой ликвидностью.

4. Гибкие условия финансирования и особая налоговая политика.

5. Стратифицированные рынки. Рынки недвижимости являются узкими, локальными, сегментированными и персонализированными [29].

**I.2 Методы управления муниципальной территорией**

Происходящие коренные изменения в экономической жизни России связанны с созданием современной рыночной экономики. Рыночные отношения требуют принципиально новых подходов к формированию и осуществлению земельной политики. Особенно это актуально для крупных городов, обладающих материальными ресурсами и высоким интеллектуальным потенциалом, что позволяет быстро и эффективно мобилизовать рыночный потенциал земельных ресурсов, привлечь инвестиции в наиболее важные сферы жизнедеятельности города.

Чем больше площадь города и его население, тем существеннее дифференциация в стоимости земельных участков на окраине и в центре города.

При этом однажды распределённая земля практически не перераспределяется, что приводит к замедлению темпов развития города.

Резкие рыночные колебания существенно сглаживаются правилами зонирования и другими мероприятиями. Однако в городе, функционирующем в условиях рыночной экономики, изменяющаяся цена на землю оказывает влияние на землепользование во всех районах. Если тип и интенсивность землепользования в застроенной части города отличаются от оптимального, то цены на землю становятся мощным стимулом для перераспределения земли и для её более эффективного использования. Соотношение цен на землю в центральной и периферийной частях крупных городов достигает соотношения 10:1 и более. Продукция промышленных предприятий в центральных районах города может стать неконкурентоспособной из-за низкого показателя количества рабочих мест на единицу площади земельного участка, большой занимаемой площади, издержек на экологические мероприятия. Поэтому доля промышленных зон в центральной части города существенно сокращается.

Некоторые оценки показывают, что при уменьшении в центральной части города доли промышленных зон примерно на 10% можно высвободить около 10 000 га земель.

Вследствие разницы в стоимости земли в центральной и периферийной частях города, стоимость передислокации промышленного предприятия на окраину может составлять 10-20% от стоимости занимаемого земельного участка. Причем, если предприятие, занимающее земельный участок, станет объектом земельного рынка, то передислокация станет ему выгодной. Следовательно, процесс передислокации будет форсироваться рыночными отношениями.

Многие предприятия (прежде всего с вредным для экологии города производством) выводятся из города. В промышленных зонах появляется жилая застройка. Активно идёт освоение сельскохозяйственных земель под коттеджную застройку. Указанные процессы ставят вопрос о пересмотре традиционного деления города на селитебную (жилую) застройку и промышленные зоны. Поэтому необходимо выработать новые подходы к классификации городских земель.

Классификаторы земель отражают позицию определённой группы специалистов. Архитекторы-градостроители рассматривают город как сложную, динамически развивающуюся структуру. Земельный кадастр отражает фактически сложившееся землепользование в городе. Невозможно создать универсальный для всех заинтересованных ведомств классификатор земель города. Необходимо разрабатывать серию классификаторов городских земель по различным аспектам.

При создании новой инфраструктуры в полной мере должны учитываться механизмы рынка земли, а инвестиции направляться в те районы и отрасли городского хозяйства, которые обеспечивают максимум преимуществ за короткое время. Таким образом, экономический механизм регулирования земельных отношений имеет ряд плюсов.

Существенную роль в ускорении процессов улучшения городской инфраструктуры играет формирование критериев для осуществления земельной налоговой политики, выявление субъектов налоговых льгот, определение и корректировка уровня арендных платежей в рамках проводимой земельной политики. Всё это требует соответствующего информационного обеспечения и непрерывного анализа возможных последствий управленческих решений с помощью современных математических моделей и компьютерных систем.

Таким образом, формирование рынка земли, правильный учёт её стоимости, адекватная земельная политика и её полноценное информационное обеспечение могут улучшить развитие города в интересах жителей. Основой создания различных информационно-управляющих территориями систем может являться городской кадастр (ГК), поскольку он обладает рядом достоинств:

* даёт пространственное положения земельных участков и всех объектов недвижимости в городской среде;
* объединяет разнородную по структуре и составу информацию и даёт этой информации территориальную привязку;
* является объективно необходимым процессом для построения рыночной экономики.

Земельно-кадастровая информация, обладая свойствами комплексной интеграции и взаимосвязанности разнородной информации, позволяет рассматривать городской земельный кадастр как основу земельной информационной системы города.

Информационно-управляющая система (ИУС) или геоинформационная система (ГИС) должна обеспечивать следующее:

* формирование опорной графической информации о землях по всей территории города;
* создание графической основы ГК в форме планов границ земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости;
* отображение баланса земель по хозяйственному и функциональному использованию земель;
* достоверность правового статуса земель и сервитуты;
* интеграцию и сопоставимость семантической информации по различным проблемам управления земельными ресурсами [33].

Для эффективного управления муниципальной собственностью, в том числе и территорией, используется весь спектр методов и механизмов, который нацелен на:

- эффективное использование муниципальных объектов для оказания органам местного самоуправления услуг жизнеобеспечения и социальных функций;

- повышение поступлений финансовых средств от использования объектов недвижимости, находящихся на муниципальной территории;

- стимулирование развития реального сектора экономики за счёт объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности;

- обеспечение максимально простого и удобного доступа предпринимателей к объектам, недвижимости, находящихся в муниципальной собственности;

- вовлечение в хозяйственный оборот объектов, незавершенных строительством, находящихся на муниципальной территории.

Для достижения этих целей необходимо:

а) сформировать по функциональному назначению Реестр недвижимости, находящейся в муниципальной собственности, содержащий количественные, технические показатели, оценочную стоимость объектов, и правовые основы объектов недвижимости;

б) разработать классификацию всех объектов по функциональным группам, которая станет основой для выработки политики управления муниципальной собственностью, рекомендовать и утвердить данную классификацию местной администрацией, разработать и утвердить основы финансовой политики по отношению к каждой группе.

Классифицировать объекты предлагается в соответствии с теми функциями муниципальной собственности, которые определены законодательством Республики Мордовия, - служить источником получения доходов и удовлетворения социально-экономических потребностей населения:

основные объекты - объекты, используемые для осуществления функций жизнеобеспечения и услуг населению, входящих в соответствии с законодательством Республики Мордовия в обязанности местного самоуправления;

дополнительные объекты - объекты, используемые для осуществления функций, не входящих в обязанности местного самоуправления, но поддерживаемые в силу их социальной значимости;

избыточные объекты - объекты, используемые для осуществления функций и услуг, не включенных в перечень обязательных и социально значимых. Такие объекты должны приносить доход местному сообществу.

Механизмами проведения политики в сфере земельных отношений являются:

- реализация конституционных прав органов местного самоуправления на владение, пользование и распоряжение земельными участками;

- повышение эффективности управления муниципальными земельными ресурсами;

- формирование основ муниципального земельного рынка и его инфраструктуры;

- увеличение инвестиционного и производственного потенциала земель, находящихся в муниципальной собственности.

Основными направлениями политики органов местного самоуправления в области земельных отношений являются:

- введение в экономический оборот свободных, незастроенных земель населённых пунктов, с учётом ограничений, установленных Земельным кодексом Республики Мордовия;

- переход на конкурсный принцип предоставления в аренду свободных земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

- проведение государственной кадастровой оценки муниципальных земель;

- осуществление стоимостной оценки и правового зонирования территорий органов местного самоуправления.

Важным шагом в становлении рынка недвижимости и увеличения инвестиционного потенциала населённых пунктов является признание органами местного самоуправления возникновения на основании законодательства Республики Мордовия прав собственности на земельные участки, закреплённые за зданиями и сооружениями, а также соблюдение ими этих прав [25]..

**I.3 Зарубежный опыт управления муниципальной территорией**

Анализ реформирования правоотношений на землю в России, позволяет сделать вывод о новом развитии управления земельными ресурсами в нашей стране. Появились новые принципы и методы управления земельными ресурсами, позволяющие увеличить налогооблагаемую базу и сбор бюджетных доходов, привлечь инвестиции в развитие муниципальных образований и регионов, создать эффективную систему обеспечения прав гарантий для субъектов земельных отношений. В целях совершенствования системы управления земельными ресурсами в России, настоящее время, необходимо учитывать опыт зарубежных стран. Практически во всех цивилизованных странах фундаментальной основой организации управления земельными ресурсами является государственное регулирование правоотношений на землю, хотя принципы и формы подхода к правовому решению этой проблемы в разных странах существенно различаются.

В частности, в Германии право на существование имеют все формы собственности на землю притом, что в частной собственности находится более 90% земель. Немецкое земельное право устанавливает законодательное регулирование оборота земель сельхозназначения и лесного фонда, предусматривающее запрет на дробление лесных и сельскохозяйственных участков, их отчуждение с изменением целевого назначения и обеспечивающее развитие высокоэффективного агропромышленного производства. Особое внимание при этом уделено контролю за рациональным использованием земель; недопустимостью введения ограничений их хозяйственного оборота в целях перераспределения между «эффективными правообладателями»; выполнению землевладельцами правовых обязательств, в том числе по налоговым платежам, для чего функционируют специальные сельскохозяйственные суды. Аналогичные условия по продаже земель сельскохозяйственного назначения в собственность исключительно под цели развития сельхозпроизводства и профессиональные требования к собственникам земель действуют в Швеции, Франции, Италии и Испании.

В США, где в федеральной собственности находится более 10% земель, так же введены жесткие условия целевого использования земель различных категорий, в том числе экологического характера, определяемые с учётом зонирования территории и санкции за нарушение правил землепользования.

Особо выделяется практика решения вопроса о собственности на землю в Китае, где в процессе экономического реформирования хотя и была продекларирована возможность получения земли в собственность, но превалирующей формой регулирования земельных отношений является аренда.

Анализ мирового опыта регулирования земельных отношений позволяют заключить, что при законодательном закреплении частной собственности на землю различных категорий и введении правил и условий их использования и хозяйственного оборота, в большинстве экономически развитых стран государство всемерно стимулирует внедрение аренды как формы земельного права. Следует отметить, что механизмы регулирования правоотношений землевладельцев и арендаторов в различных станах заметно различаются по жесткости определения условий договоров аренды, размеров и форм арендной платы, методик её расчёта, критериям, предъявляемым к арендаторам, а также применяемым мерам государственной поддержки оборота земель в аренде, правовым гарантиям арендаторов.

В частности, Нидерландах и Италии законодательно установлен предельный размер арендной платы, французское и немецкое законодательство позволяет арендаторам вести определенные виды работ вне зависимости от воли собственников земли. Во Франции и Новой Зеландии, потенциальным арендаторам оказывается содействие в подборе земельного участка, получении льготного целевого товарного кредита для развития агробизнеса. Вместе с тем, в ряде стран (Франция, Англия, Австрия, Нидерланды) введены жесткие требования к профессиональной подготовке претендентов на получение сельскохозяйственных земель в аренду и их опыту работы в аграрном секторе, оговаривается наличие стартового капитала.

Хотя в мировой практике управления земельными ресурсами вопрос регулирования правоотношении на землю традиционно занимает центральное место, для полноты анализа необходимо рассмотреть и такой ключевой аспект реализации эффективного управления, как ведение земельного кадастра, что также даёт представление об организации управления землёй в зарубежных странах.

Земельный кадастр, который в настоящее время ведётся практически во всех странах мира, неразрывно связан с понятиями учёта, оценки состояния и использования земельных ресурсов и предполагает выделение и определение однородных по своим свойствам объектов с описанием их территориальных границ с последующим картографированием и представлением количественных и качественных характеристик.

В ряде стран наряду с термином «кадастр» широко используется термины «регистр (реестр) собственности» и «земельный реестр». Регистр собственности, как правило, содержит основную информацию о недвижимости в виде реестра собственности и индексных карт, которые в российской терминологии носят название кадастровых. Земельный реестр содержит исчерпывающую информацию о собственниках, а также обо всех юридических правах на соответствующий земельный участок.

В Дании кадастр предполагает в основном, картирование земельных участков в крупном масштабе. Основная функция кадастровой системы – это идентификация каждого земельного участка в соответствии с действительным использованием. Цель кадастра Дании в прошлом состояла в сборе пошлин с владельцев земельных участков на основе показателя качества почв (урожайности). В настоящее время эта функция кадастра остается ключевой, но в основе расчетов лежит рыночная цена участка. Кроме того, в качестве целей кадастра появились и другие, например кадастр, является основой для утверждения законных прав на землю.

В Нидерландах ведение кадастра осуществляет кадастровая служба. К ее функциям относят: ведение публичной книги записей, содержащей все документы по передаче собственности и установлению ссуды под залог; введение кадастровой документации на право собственности; съемка границ кадастровых участков; составление кадастровых карт с нанесенными на них участками. Кадастровая служба Нидерландов участвует в обновлении и сохранности сети триангуляции, планировании новых землепользований, а также занимается созданием, обновлением и производством крупномасштабных карт. В настоящее время в стране уже существует автоматизированная система многоцелевого кадастра, так как правительство поняло, что только создание интегрированной информационной системы позволит быстро и с достаточной полнотой обеспечить руководство страны необходимой информацией о земельных ресурсах.

В США ведение земельного кадастра первоначально было нацелено на обеспечении быстрого и эффективного заселения больших территорий пустующих земель, а затем уже для решения задач, связанных с налогообложением. Изменившаяся экономическая и общественно-политическая ситуация в США привела к необходимости создания многоцелевого кадастра. Современная североамериканская кадастровая система при сборе, хранении и поиске информации в качестве исходного объекта использует участок, носящий название «парцелла». Парцеллы могут быть объединены в совокупности по сегментам улиц. Выборка участков их совокупности производится по адресам, номерам знаков (столбов) землепользований и номерам парцелл. В США основой для многоцелевого кадастра служат точная геодезическая сеть, точные кадастровые карты, юридические записи о границах землепользований и данные земельного учета.

В базу данных информационной системы многоцелевого кадастра включены следующие файлы:

* правового описания – в графическом виде с необходимыми текстовыми дополнениями;
* учета земельной собственности – информация о каждой парцелле и любом здании внутри парцеллы;
* рыночные сведения – цена земли и расходы на ее использование, дата приобретения и аренды;
* землепользований – данные о налогоплательщиках, величине налога, коде налоговой ставки.

Связь между всеми файлами осуществляется с помощью кода парцеллы.

В Финляндии основную кадастровую деятельность по учету земель осуществляет Национальная земельная служба (НЗС) Финляндии, насчитывающая уже более 300 лет со дня своего создания в 1683 году. В 1750 году в стране была произведена широкомасштабная земельная реформа, в результате которой были установлены постоянные границы землевладений. Фактически с этого года в стране начала действовать система управления землей и недвижимостью. НЗС Финляндии в качестве государственной службы входит в состав Министерства сельского и лесного хозяйства. Данная служба располагает по всей стране 21 региональным офисом по землеустройству – картографическим кадастровым бюро, в его состав также входят 7 общегосударственных производственных и административных подразделений. Картографические кадастровые бюро работают достаточно самостоятельно и ежегодно Генеральная дирекция НЗС Финляндии заключает с ними договор о сотрудничестве. Система финансирования деятельности кадастровых бюро является смешанной – национальный бюджет выделяет лишь часть средств необходимых для деятельности службы (примерно 50%), а остальная часть средств поступает за счет выполнения работ, продажи картографической продукции, оказании платных услуг. Кроме того, для ведения всего комплекса земельно-кадастровых работ на муниципальных землях в муниципалитетах действуют свои местные (муниципальные) кадастровые службы. Полномочия государства и муниципалитетов строго разделены: НЗС занимается сельскохозяйственными землями (земли вне населенных пунктов), а муниципальные службы управляют земельными ресурсами на территории своих муниципалитетов. В НЗС имеется информация обо всей территории Финляндии, и с учетом развитости в стране телекоммуникаций, в любом месте страны можно получить любую информацию по любому земельному участку.

Английская система управления земельными ресурсами также включает разветвленную сеть различных служб, ориентированных на выполнение узко специфических управленческих функций. По существу земельный кадастр в Великобритании формируется на основе сведений Национальной службы картографии, решающей вопросы создания плановой основы кадастрового учета земель; Службы земельной регистрации, ведущей реестр прав и правообладателей земли и недвижимости; Национального бюро оценки, выполняющего систематическую государственную оценку земель в целях налогообложения. Как и в Финляндии, эти правительственные организации находятся на частичном бюджетном финансировании, получая необходимые для осуществления своей деятельности за счет оказания услуг на земельном рынке и межведомственного информационного обмена, а процесс формирования кадастровых данных практически полностью автоматизирован.

Анализ зарубежной практики управления земельными ресурсами показывает, что традиционно краеугольным камнем регулирования земельных отношений является проблема частной собственности на землю. На основании мирового опыта решения этой проблемы надо сделать вывод о том, что установление монополии частной собственности на землю не должно являться стержнем стратегии земельной политики в условиях становления смешанной экономики в России.

Мировой опыт управления земельными ресурсами дает возможность учета существующей методологии при формировании концептуальных основ и экономических механизмов управления земельными ресурсами в условиях становления в России экономики смешанного типа [32].

**II. Анализ управления муниципальной территорией (на примере Администрации Пролетарского района городского округа Саранск)**

**II.1 Общая характеристика Администрации Пролетарского района городского округа Саранск**

Администрация Пролетарского района городского округа Саранск является территориальным органом Администрации городского округа Саранск, осуществляет исполнительно-распорядительные полномочия в пределах своей компетенции.

Она обладает правами юридического лица, действует на основании Положения «Об Администрации Пролетарского района городского округа Саранск», имеет право открывать расчётные или иные счета в кредитных организациях и органах федерального казначейства по исполнению сметы расходов для выполнения функций, возложенных на Администрацию района.

Администрация района подлежит государственной регистрации в качестве юридического лица (муниципального учреждения) в соответствии с законодательством.

Администрация района имеет в оперативном управлении обособленное имущество, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, имеет самостоятельную смету, печать, штампы и бланки.

Администрация района в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Республики Мордовия, муниципальными правовыми актами, а также Положением «Об Администрации Пролетарского района городского округа Саранск».

Штатное расписание Администрации района утверждается Главой Администрации городского округа Саранск по представлению Главы Администрации района.

Администрация района осуществляет полномочия, определённые Положением «Об Администрации Пролетарского района городского округа Саранск», на территории Пролетарского района города Саранска.

Место нахождения (юридический адрес) Администрации района: 430034, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коваленко, 20 "а".

Задачами Администрации района являются:

обеспечение и защита на территории района прав и свобод граждан, закреплённых в Конституции Российской Федерации и других нормативных правовых актах;

обеспечение выполнения отдельных полномочий Администрации городского округа Саранск на территории района с целью создания условий для жизнедеятельности населения.

Функции Администрации района представляют круг её полномочий (прав и обязанностей), направленных на достижение поставленных перед ней задач.

К функциям Администрации района относятся:

участие в комплексном социально-экономическом развитии территории городского округа Саранск;

представление Главе Администрации городского округа Саранск предложений по проекту бюджета городского округа Саранск (далее по тексту - местный бюджет), отчётов и информации о деятельности Администрации района, расходованию бюджетных средств, выполнению планов и программ развития района;

осуществление мероприятий, необходимых для увеличения неналоговых доходов местного бюджета;

обеспечение надлежащего содержания, использования и эксплуатации муниципального жилищного и нежилого фонда, бесперебойное обслуживание населения жилищно-коммунальными услугами;

организация и проведение необходимых мероприятий по приему в муниципальную собственность объектов жилищного фонда;

соблюдение требований охраны окружающей среды и санитарное благополучие на территории района, организация благоустройства и озеленения района;

контроль за использованием земель на территории района в пределах предоставленных полномочий, участие в муниципальном земельном контроле;

сохранение расположенных в пределах территории района памятников истории, культуры и архитектуры;

взаимодействие с муниципальными учреждениями, предприятиями, а также иными лицами по вопросам сбора, вывоза бытовых и промышленных отходов;

организация в границах района электро-, газо-, водо-, теплоснабжения и водоотведения;

контроль за строительством, ремонтом, эксплуатацией, техническим состоянием объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, расположенных на территории района, финансируемых из местного бюджета;

создание условий для развития предпринимательской деятельности и малого предпринимательства, привлечение юридических и физических лиц к участию в социально-экономическом развитии района;

создание условий для развития территориального общественного самоуправления и иных форм участия населения в осуществлении самоуправления;

приём населения, рассмотрение обращений граждан, принятие по ним необходимых мер;

организация деятельности комиссии по делам несовершеннолетних и защите их прав;

организация деятельности административной комиссии;

создание условий для массового отдыха жителей городского округа Саранск и организация обустройства мест массового отдыха населения;

осуществление функций наймодателя муниципального жилищного фонда городского округа Саранск;

осуществление функций муниципального заказчика при размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг за счет средств бюджета городского округа Саранск;

обеспечение эффективного и рационального использования материальных ресурсов и финансовых средств, выделенных на осуществление государственных полномочий;

предоставление уполномоченным органам необходимой информации, связанной с осуществлением государственных полномочий, а также с использованием выделенных на эти цели финансовых средств;

осуществление по поручению Главы Администрации городского округа Саранск иных функций, отнесённых к вопросам местного значения.

Взаимоотношения Администрации района с юридическими лицами строятся на основе норм гражданского и иного законодательства.

Администрация района наделяется необходимым для осуществления своих полномочий муниципальным имуществом, которое закрепляется за ней на праве оперативного управления.

Она не вправе отчуждать или иным образом распоряжаться закреплённым за ней имуществом и имуществом, приобретённым за счет средств местного бюджета.

Финансовые средства Администрации района составляют бюджетные средства, направленные в соответствии с решением Совета депутатов городского округа Саранск о бюджете на соответствующий финансовый год, на основании сметы расходов.

Финансовые средства Администрацией района используются исключительно для выполнения полномочий, указанных в Положении «Об Администрации Пролетарского района городского округа Саранск».

Администрация района для осуществления своих полномочий имеет право:

запрашивать и получать в установленном порядке необходимые информационные, аналитические и справочные материалы от структурных подразделений Администрации городского округа Саранск, органов государственной власти и местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих;

использовать для реализации своих полномочий информационные, документационные, правовые и иные материально-технические средства Администрации городского округа Саранск;

привлекать для осуществления отдельных работ специалистов, в том числе на договорной основе.

Руководство Администрацией района осуществляется Главой Администрации района.

Глава Администрации района - должностное лицо, возглавляющее Администрацию района. Глава Администрации района назначается Главой Администрации городского округа Саранск на срок его полномочий.

Работники Администрации района являются муниципальными служащими и назначаются на должность Главой Администрации городского округа Саранск по представлению Главы Администрации района.

Глава Администрации района несёт персональную ответственность за выполнение возложенных на Администрацию района полномочий и подотчётен в своей деятельности Главе Администрации городского округа Саранск.

Глава Администрации района несёт ответственность за целевое использование денежных средств, находящихся в распоряжении Администрации района.

Глава Администрации района осуществляет следующие полномочия:

руководит деятельностью Администрации района, обеспечивая решение возложенных на неё задач и функций и несёт ответственность перед Главой Администрации городского округа Саранск за результаты ее деятельности;

представляет в установленном законодательством порядке интересы Администрации района, а также осуществляет их защиту в органах государственной власти, органах местного самоуправления и иных юридических лицах, в том числе в судах общей юрисдикции и арбитражных судах;

обеспечивает наиболее эффективное и рациональное функционирование объектов районного хозяйства на территории района;

представляет Главе Администрации городского округа Саранск проекты финансирования района, для включения их в проект местного бюджета, вносит предложения по планам и программам социально-экономического развития района и городского округа;

обеспечивает эффективное использование финансовых и материальных ресурсов, переданных Администрации района;

заключает от имени Администрации района договоры и соглашения в пределах предоставленной ему компетенции;

ведёт прием населения, рассматривает обращения граждан и юридических лиц;

подписывает документы финансового, материально-имущественного и расчетного характера;

обеспечивает ведение делопроизводства и хозяйственную деятельность Администрации района;

осуществляет иные исполнительно-распорядительные функции в пределах установленной компетенции Администрации района.

обеспечивает регулирование трудовых отношений, в том числе проведение аттестации и ведение личных дел и трудовых книжек муниципальных служащих Администрации района [23].

**II.2 Оценка эффективности управления муниципальной территорией**

Оценка эффективности представляет чрезвычайную практическую ценность, поскольку позволяет подсчитать, насколько правильно выбраны направления деятельности и какой результат она приносит.

Эффективность управления муниципальной территорией может быть оценена по различным взаимодополняющим критериям:

1. Эффективность с точки зрения необходимости

(Indispensable effectiveness)

В качестве критерия эффективности следует указать логический критерий, или проверку здравым смыслом. Оцениваться может как в целом деятельность соответствующего органа с точки зрения оправданности самого его существования и определения общей и конкретной социальной пользы от его деятельности, как в целом, так и от отдельных мероприятий или направлений его деятельности, внедряемых проектов, принятия новых задач и функций. При этом требуется ответить на вопрос «а что это даёт?». Несмотря на всю тривиальность данного критерия, на практике его несоблюдение оборачивается неожидаемыми результатами (unprecedented consequences). В сфере социальных отношений нередки такие решения, которые исходят из удовлетворения узкогрупповых или даже индивидуальных интересов, и при этом наносят ущерб общественному благополучию. Например, В Пролетарском районе идёт строительство храма Казанской Божьей матери. Его строительство планируется завершить к приезду Патриарха Московского и всея Руси Кирилла в Саранск, который намечен в 2011 году. Также будет облагорожена и площадь рядом с храмом. Строительство храма необходимо жителям Светотехстроя, следовательно, это оправданное строительство. А строительство нового крупного торгового центра Рио на Соборной площади, на мой взгляд, вовсе не обязательно [26].

1. Эффективность с точки зрения исполнения плана (Plan Realization)

В качестве оценки результатов деятельности принято использовать показатели, характеризующие степень выполнения поручений или плановых (иногда прогнозных) заданий. В этом случае имеется дело с методом «отношение «факт/план», которое легко определяется методами статистики. Когда происходит превышение плана, то это оценивается как позитивный результат (хотя КПД, как свидетельствует практика, почти всегда ниже 100%). Недовыполнение плана свидетельствует о серьёзных упущениях в работе, несоответствии исполнителя занимаемой должности или ненадлежащем исполнении должностных обязанностей. Хотя, такой подход не всегда корректен и оправдан. Во-первых, необходимо учитывать форс-мажор. Во-вторых, изменение обстановки. В-третьих, изначально плановые показатели могут поставить завышенную планку или содержать объективно недостижимые требования [36] . Например, на месте старого здания Почты планируется за год построить новое, функциональное, с так называемым видовым лифтом. Располагаться он будет снаружи здания, а сам фасад будет выполнен из стекла. В проекте предусмотрено отвести два этажа под операционные залы, что, несомненно, повысит эффективность работы и "пропускную способность" операционистов. Около здания Главпочтамта будет установлен знак "Нулевой километр" и от него пойдёт отсчёт расстояния по всем направлениям от Саранска. Но фактически год для того, чтобы всё успеть сделать – это мало [26].

В практике такой подход очень часто встречается. Это часто имеет место в программах правительства на долгосрочную перспективу.

1. Целевая и исполнительская эффективность (Target & Implementation effectiveness)

Эффективность управления состоит из двух самостоятельных аспектов, первый из которых – целевая эффективность или эффективность целеполагания (правильность выбора и постановки целей), а второй – исполнительская эффективность (или качество и степень достижения поставленных целей и задач).

Целевая эффективность отвечает на вопрос − «насколько задачи соответствуют действительным потребностям, имеющимся в обществе». Она может сводиться к разрешению проблем, удовлетворению текущих нужд на должном уровне и открытию перспектив, означающих выход на новые уровни удовлетворения общественных потребностей и означающих его новое более прогрессивное состояние. Целевая эффективность может быть выражена в вопросах: что нужно делать? и насколько это нужно делать? какие неприятности с этим могут быть связаны? что нам это даст? [36]

Например, такой масштабный проект, как строительство нового жилого микрорайона по улице Победа – действительная потребность молодых семей в жилье. Работы уже начаты, а новые дома запланировано построить недалеко от Республиканской больницы (в сторону п. Берсеневка). Рассчитан район на две тысячи жителей, там же будет построен детский сад, Для того чтобы связать новый микрорайон с остальными микрорайонами Пролетарского района будет построен подземный переход [26].

Коэффициенты к оценке целевой эффективности почти не применимы.

Кроме количественных измерителей можно использовать и такие характеристики как: удобство, надёжность, быстрота, стабильность. Хотя в общем случае, эффективность общественной деятельности - это объём услуг, которые получают граждане. Но они, как правило, не имеют стоимостного измерения и не могут быть легко суммированы.

Интегрированным показателем, который будет учитывать правильность целеполагания и точность выполнения поставленных сверху заданий будет общая (или интегральная) эффективность.

Все эти виды можно выразить следующими формулами.

Поставленные цели

Целевая эффективность = –––––––––––––––––––––––––––––––

Действительные потребности

Достигнутые результаты

Исполнительская эффективность = ––––––––––––––––––––––––––––––

Поставленные цели

Достигнутые результаты

Общая эффективность = –––––––––––––––––––––––––––––––

Действительные потребности

1. Сравнительная эффективность (Relative effectiveness)

Сравнительная эффективность (или неэффективность) – соответствие стандартам или наилучшим образцам, принятым в мировой практике, или среднему уровню, соответствующему данному уровню развития производительных сил в обществе, достигнутому в настоящий момент времени. Этот показатель очень часто используется в российской практике.

Сравнивать можно как с соседними регионами, так и со странами мира[36].

Для расширения кругозора оценки лучше сравнивать и с субъектами РФ и с зарубежьем. При этом оценивать и общее, и частности.

Например, в рамках участия в Чемпионате мира по футболу 2018 и к принятию матчей чемпионата на российских стадионах в Саранске возведут новый футбольный стадион на 30 тысяч мест. Новый стадион будет построен на берегу реки Инсар.

Ещё одним из новых спортивных сооружений, строительство которого началось в 2010 году, станет стадион водных видов спорта, где будет располагаться 50-метровый бассейн и 10-метровую вышка с трамплином. Сам стадион планируется строить между Ледовым Дворцом со стадионом Старт.

1. Реактивная эффективность (Challenge effectiveness)

Эта разновидность эффективности определяет точность, адекватность, скорость и чёткость реакций на вызовы окружения и стоящие перед муниципалитетом проблемы. Например, строительство и открытие Национального театра оперы и балета, который расположен по ул. Богдана Хмельницкого, а также строительство новой национальной библиотеки.

1. Критерий развития (Development effectiveness)

В качестве ориентира для оценки эффективной деятельности можно назвать критерий развития (Development effectiveness). Простой на месте, или пробуксовка в деятельности территориального органа часто связывается с застойными явлениями в обществе. Например, реконструкция здания Первого корпуса Мордовского Государственного Университета. По проекту это будет 17-этажное здание, 9 этажей из которых займут учебные аудитории, а остальные - административные помещения; преобразована будет и площадь перед главным зданием МГУ им. Н.П. Огарёва. Также построено новое современное здание Института национальной культуры; идут полным ходом работы по демонтажу стадиона "Светотехника", на его месте появится площадь Тысячелетия, которая протянется до библиотеки имени А.С. Пушкина. Планируется сделать эту часть города не проезжей и построить подземную дорогу.

Различают также финансовую и предметную эффективность. Если подсчёт ведётся в деньгах, то обычно возникает ощущение, что чем больше денег потрачено, тем больше сделано. Практика показывает, что это далеко не так. Например, количество плитки, которой благоустроили городские улицы, не говорит нам о том, сколько она прослужит. Ведь если материал недолговечен, некачественен, то она прослужит не долго, её скоро придётся менять. Кроме того, нужно оценить эстетический облик этой плитки. Вместе с тем, финансовые документы, по которым соответствующие городские службы привыкли отчитываться о проделанной работе лишены подобных характеристик. В них лишь зафиксировано, что на закладку такого-то количества плитки затрачено столько-то миллионов рублей. Целесообразно оценить хотя бы срок, который прослужат потраченные миллионы.

В оценке эффективности управления муниципальной территорией есть свои особенности, среди которых можно назвать сложность, которая проявляется в том, что Администрация Пролетарского района городского округа Саранск не производит материальной продукции, или хотя бы услуг, по которым можно оценить степень удовлетворённости потребителя. Цель её деятельности, как муниципального учреждения, состоит в другом - участвовать в комплексном социально-экономическом развитии территории городского округа Саранск. В её задачи входит обеспечение и защита на территории района прав и свобод граждан, закреплённых в Конституции Российской Федерации и других нормативных правовых актах, обеспечение выполнения отдельных полномочий Администрации городского округа Саранск на территории района с целью создания условий для жизнедеятельности населения, что в целом направлено на решение общественных и даже межгосударственных задач.

В принципе каждая инициатива, каждое регулирующее воздействие ведомства должны оцениваться, проходить проверку её целесообразности и эффективности, а затем должен подсчитываться суммарный эффект всего комплекса мероприятий и тех последствий, которые с точки зрения системности, непротиворечивости, взаимной связанности, которые они оказывают на состояние и развитие экономики. Но такой подход чрезвычайно масштабен и трудоёмок, очень сложно вычленить и исключить влияние случайных и внешних факторов. Поэтому на практике такой подсчёт редко используют (он более целесообразен при подготовке масштабных решений и предвидении их последствий, например, по таким вопросам, как вступление России в ВТО).

Итак, Администрацию нельзя оценивать с точки зрения её внутренней деятельности (как это имеет место в случае с предприятиями, далее используется модель «чёрного ящика»: вход, выход и отношение «результаты и затраты» или «выход к входу»). В случае с органом власти и управления приходится делать акцент на тех изменениях, которые управляющая деятельность производит во внешней среде, объекте управления, характер и степень этих изменений. Самое сложное – это выявить влияние работы муниципалитета на общество, складывающиеся в нём отношения и определить результат этой работы. Кроме того, нельзя забывать, что любая деятельность всегда имеет хорошие и плохие стороны и может продуцировать одновременно как положительные, так и отрицательные результаты. Издержки деятельности органов муниципальной власти в целом - это не только налоги, которые означают изъятие доходов у различных слоёв общества, но и эффект «вытеснения», который означает сокращение частных инвестиций и сокращение ВНП.

Оценка комплексной деятельности местных администраций и иных государственных органов, которые обладают не специальной, а общей компетенцией - сложная проблема, ведь они включают в свой состав целый комплекс городских и районных служб, занимающихся самой разнообразной тематикой [36].

**III. Направления совершенствования механизма управления муниципальной территорией**

Считаю, чторазработка направлений совершенствования механизма управления муниципальной территорией в своей основе должна ориентироваться на формирование научно обоснованной стратегии социально-экономического развития муниципального образования и представлять собой комплексную стратегическую программу, реализация которой обеспечит получение наибольшего экономического эффекта при использовании механизмов муниципального управления территорией.

Основными составляющими структуры механизма управления муниципальной территорией являются организационно-правовые, экономические, политические, социальные и информационные механизмы. Все они должны быть ориентированы на обеспечение стабильного роста собственных доходов муниципальных образований, в том числе и за счёт вовлечения хозяйствующих субъектов, действующих на территории муниципалитета, в систему местного хозяйствования.

Таким образом, следует говорить о совершенствовании организационно-правовых, экономических, политических, социальных и информационных механизмов.

Первое направление – совершенствование экономических механизмов управления муниципальной территорией. Данное направление включает в себя целый ряд задач. На мой взгляд, совершенствование экономического механизма управления муниципальной территорией заключается, в первую очередь, в оптимизации налоговой политики.

В связи с сокращением перечня налоговых источников местных бюджетов практически все муниципальные образования стали дотационными – даже среди наиболее обеспеченных городских округов таковых более 92 %. Направления совершенствования экономических механизмов управления муниципальной территорией состоит в достижении финансовой самодостаточности управления муниципальной территорией. Стратегическим ориентиром здесь должно стать замещение в бюджетах муниципальных образований с относительно высоким уровнем социально-экономического развития финансовой помощи федерального и регионального бюджетов поступлениями от собственных доходных источников. Следует рассмотреть вопрос о закреплении за местными бюджетами на долгосрочной основе дополнительных налоговых источников, стимулирующих муниципалитеты к работе над собственной доходной базой, что позволит в перспективе расширить налогооблагаемую базу не только для местных, но также для федерального и региональных бюджетов.

В рамках совершенствования экономических механизмов муниципального управления территорией следует говорить об эффективности экономической стратегии развития муниципальной территории, которая должна охватывать обширный круг направлений деятельности, ключевыми из которых нам, как мне видится, представляются следующие: поддержка местного бизнеса, привлечение внешних и поддержка внутренних инвестиций, содействие расширяющимся предприятиям, становление рыночной инфраструктуры, укрепление имиджа муниципального образования. При наличии чётко разработанной стратегии можно будет осуществить переход к сбалансированным показателям стратегического развития муниципальных образований.

Совершенствование организационно-правовых механизмов муниципального управления территорией, по моему мнению, актуализирует вопрос о совершенствовании механизмов ответственности территориальных органов власти, которые в значительной мере определяют функционирование системы управления территорией. Нечёткое правовое решение данного вопроса является источником серьёзных политических рисков. В контексте сказанного следует обозначить следующие основные элементы, обеспечивающие функционирование правового механизма ответственности органов власти муниципальных образований:

- механизм ответственности перед местным населением;

- механизм ответственности перед государством;

- механизм муниципального внутрисистемного контроля в отношении органов власти муниципальных образований.

Существуют три составляющие организационных подсистем органов местного самоуправления: политическая, нормативно-правовая и административно-хозяйственная. Политическая подсистема, организуемая Главой муниципального образования, задаёт цели земельного управления, формирует стратегии, координирует финансы, осуществляет назначения, управление общественными благами, например, образованием, как необходимо гарантированным и доступным для всего населения благом, а не комплексом учреждений.

Политические цели управления муниципальной территорией должны быть ориентированы на создание доверия к органам местного самоуправления, устанавливать предсказуемость и результативность с точки зрения полезности результатов решений и действий для населения муниципального образования [9].

Одной из главных задач органов управления муниципальной территорией является формирование и реализация муниципальной социальной политики, представляющей собой систему целей, задач и механизмов их реализации, направленных на обеспечение населения социальными услугами, на содержание и развитие социальной сферы муниципального образования.

Муниципальное управление территорией в социальной сфере - это такое управление муниципальной территорией, объектом воздействия которого является целостное развитие местного сообщества соответствующего муниципального образования, обеспечивающее создание благоприятных условий жизнедеятельности населения. Наличие в социальной среде элементов неопределённости обуславливает в данном случае в качестве одного из направлений совершенствования социального механизма муниципального управления - создание технологий защиты социальных интересов населения муниципального образования, что может быть обеспечено за счёт проведения регулярного мониторинга с целью определения качества жизни населения муниципального образования, выявления социальных проблем и учёта его результатов при формировании плана стратегического развития муниципального образования.

Совершенствование управления муниципальной территории должно предусматривать также использование маркетинга как важного средства поступательного развития всей социально-экономической системы и отдельных её подсистем на территории, обеспечение её сбалансированного развития и формирования оптимальных макроэкономических пропорций между её элементами [34].

Использовать маркетинг территории следует, в первую очередь, для решения следующих основных задач:

* формирование и улучшение имиджа территории, ее престижа, деловой и социальной конкурентоспособности;
* расширение участия территории и её субъектов в реализации международных, федеральных, региональных программ;
* привлечение на территорию государственных и иных внешних по отношению к территории заказов;
* повышение притягательности вложения, реализации на территории внешних по отношению к ней ресурсов;
* стимулирование приобретения и использования собственных ресурсов территории за ее пределами к ее выгоде и в ее интересах.

Важнейшими инструментами маркетингового анализа территорий являются SWOT-анализ (анализ сил, слабостей, возможностей и угроз), анализ и выбор целевых рынков и позиционирование (определение нынешних и желаемых позиций) территорий.

Четырьмя "китами" маркетинга территорий выступают:

1. территориальный продукт - ассортимент, количество и качество ресурсов территории, востребуемых её потребителями: её географическое положение, население (персонал), качество жизни, инфраструктура, способность работать с высокими технологиями, сырьевые ресурсы, уровень деловой активности, доступ к "дешёвым" деньгам, уровень развития сферы поддержки бизнеса, рекламного рынка, аудита, public relations и т.д.;
2. цена территориального продукта - это затраты, которые несут потребители территории. Для жителей это стоимость жизни, уровень доходов и социальных льгот, стоимость конкретных товаров и услуг на территории; для туристов - стоимость путевок, величина суточных карманных расходов; для корпоративных потребителей на предварительном этапе - это транспортные расходы, питание и проживание групп экспертов и руководителей компании, время и усилия, нужные для получения необходимой информации, стоимость проекта в части стройматериалов и оборудования, подготовка площадки, строительство и т.д. Особую роль играют налоговые льготы и освобождения, правила раздела продукции и вывоза прибыли и др., а также степень комфортности пребывания компании в городе;
3. размещение, распределение территориального продукта - материальных ресурсов, кадров либо потребителей, высокоинтеллектуального потенциала, возможность современных информационных технологий, сетевых и виртуальных организационных структур;
4. продвижение территории - это прежде всего рекламная и PR-кампании, включая определение адресатов и каналов продвижения информации, её оптимальных форм, носителей, объёмов, временных режимов ее предъявления [17].

Значение информационных механизмов управления муниципальной территорией состоит в возможности целенаправленных изменений состояния и динамики развития социально-экономической системы в её пределах при использовании информации как фактора, обеспечивающего процесс самоорганизации и принятия управленческих решений в исследуемой системе.

В контексте повышения эффективности управления территорией следует говорить о реализации следующих основных мероприятий:

- совершенствование информационной инфраструктуры системы управления землями муниципальных образований;

- развитие системы оказания публичных услуг на основе внедрения «безбумажных» информационно-коммуникационных технологий.

Считаю, что в рамках решения обозначенных проблем актуальным будет использование в муниципальном управлении геоинформационных систем (ГИС), решающих задачу комплексного подхода к развитию городской территории. В том случае, когда в муниципальном образовании используется централизованная муниципальная ГИС, все сотрудники муниципального управления и городских служб имеют возможность получать регламентированный доступ к актуальным данным ГИС, при этом затрачивая гораздо меньшее время на их поиск, анализ и обобщение.

Таким образом, мною сформулированы основные направления совершенствования механизмов управления муниципальной территорией:

1) совершенствование экономических механизмов:

- размещение на территории объектов землепользования с целью развития доходной базы муниципалитета при помощи налогов, поступающих от них за счёт их функционирования;

- эффективность экономической стратегии развития управления муниципальной территории с целью перехода к сбалансированным показателям стратегического развития муниципальных образований;

2) совершенствование организационно-правовых механизмов:

- совершенствование механизма ответственности органов власти муниципального образования за строительство объектов землепользования перед местным населением;

- совершенствование механизма муниципального внутрисистемного контроля за развитие инфраструктуры в отношении органов власти муниципальных образований.

3) совершенствование политических механизмов:

- введение в муниципальное управление контрактного менеджмента и расширение участия граждан в принятии стратегических политических и экономических решений в развитии территории;

4) совершенствование социальных механизмов:

- проведение регулярного мониторинга с целью определения основных потребностей населения в инфраструктуре, объектах строительства муниципального образования, выявления социальных проблем и учёта его результатов при формировании плана стратегического развития муниципальной территории;

- развитие муниципального маркетинга муниципальной территории;

5) совершенствование информационных механизмов:

- совершенствование информационной инфраструктуры системы муниципального управления территорией;

- развитие системы оказания публичных услуг на основе внедрения «безбумажных» информационно-коммуникационных технологий;

- использование в муниципальном управлении геоинформационных систем (ГИС) [34].

**Заключение**

Муниципальная территория наряду с местными финансами составляет экономическую основу местного самоуправления. Сейчас, не смотря на тотальную приватизацию всего и вся, государство и муниципалитеты остаются крупными собственниками имущества. Вопросы формирования, эффективного управления и распоряжения муниципальной собственностью, поэтому являются весьма актуальными в нынешних экономических условиях.

Экономический механизм управления территорией города представляет собой комплекс законодательных, нормативных, административных актов и экономических действий органов власти, объединённых единой политикой и нацеленных на сбалансированное развитие жизнедеятельности городского сообщества.

Система управления муниципальной недвижимостью имеет свою специфику, определяемую в основном спецификой использования муниципальной недвижимости.

Критерием эффективности использования муниципального имущества (в т.ч. и территории) может выступать рациональность размещения разнообразных объектов с учётом специфики положения и уровня развития различных районов города, а также сочетания общегородских и местных интересов природопользования, экологической безопасности и т.д.

Выделяют три аспекта, с позиций которых оценивается эффективность использования муниципальной недвижимости: земельный; градостроительный; природоохранный.

С позиций первого аспекта эффективность выражается максимальной суммой собираемых земельных платежей, с позиций второго – созданием пространственных условий развития материальной базы многоотраслевого комплекса города; с позиций третьего – максимальным сохранением ценных природных ландшафтов и обеспечением экологического равновесия, положительно сказывающегося, в конечном итоге, на здоровье населения.

На основании оценки эффективности использования объектов муниципальной недвижимости можно проводить планирование вариантов использования объектов недвижимости (продажа, сдача в аренду, передача в управление, передача в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал создаваемого общества).

Общим основанием для планирования проведения любого из перечисленных мероприятий является определение реальной рыночной стоимости объекта недвижимости. Основным критерием отбора варианта является максимальный доход от реализации того или иного варианта использования объекта недвижимости.

Бюджетная эффективность организаций, использующих городское имущество, а также организаций, в уставном капитале которых есть доля муниципалитета, рассчитывается как отношение суммы всех поступлений в бюджет и внебюджетные фонды города за анализируемый период (за вычетом льгот) к стоимости имущества, принадлежащего муниципалитету.

Можно выделить следующие задачи экономического механизма эффективного управления муниципальной собственностью:

* создание благоприятного экономического климата для функционирования хозяйствующих субъектов;
* совершенствование экономических условий для развития малого и среднего предпринимательства;
* финансовое оздоровление хозяйствующих субъектов посредством предоставления ресурсов города и различных льгот;
* формирование благоприятных условий для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики для производственного, технологического и социального развития предприятий, создания конкурентоспособной продукции и услуг;
* стимулирование прозрачности капиталов и привлечение инвестиций;
* координация деятельности предприятий, связанных технологическими цепочками;
* согласование мер государственного протекционизма и поддержки отечественного производителя с требованиями рынка и финансовыми возможностями города;
* управление долгами и правами требования города как частью нематериальных активов;
* стимулирование внутренних преобразований на предприятиях и содействие их реструктуризации, необходимой для успешной работы в условиях рыночной экономики;
* использование долей (пакетов акций), находящихся в собственности города, как эффективного средства управления хозяйствующими субъектами и источник доходов города;
* оптимизация структуры собственности города.

Контроль над достижением эффективности управления может осуществляться по следующим направлениям:

* увеличение доходов местного бюджета от использования муниципального имущества;
* своевременная разработка и принятие соответствующей нормативно-правовой базы;
* сближение ставок за аренду муниципального имущества и рыночных ставок арендной платы;
* обеспечение полноты реестра объектов муниципального недвижимого имущества.

**Список используемых источников:**

1. ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» № 131 от 06.10.2003 г. – М.//Собрание законодательства, 2008
2. Ануприенко В.Ю., Управление государственной собственностью в системе региональной экономики, М.: Экономика, 2008 г.
3. Газета «Малая земля» от 4.11.2005 г. , с. 4
4. Гольцблат А.А., Сделки с землей в России: купля-продажа, аренда, приватизация, ипотека: изд-е 2-е, М.: Альпина Бизнес Букс, 2009 г.
5. Журнал «Вопросы экономики» №4 2005 г.
6. Завьялов А.А., Управление имуществом в муниципальных образованиях: Учебное пособие, М: ВШПП, 2008 г.
7. Зотов В.Б. «Система Муниципальное управления» 3-е издание СПб.: Питер. 2007. – 560 с.
8. Иванов В.В., Хан О.К. Модель системы эффективного управления недвижимостью//Менеджмент в России и за рубежом. 2005. № 5. с. 43.
9. Кириллов Л.Г. Менеджмент для городского хозяйства как политическая стратегия управления муниципальным образованием. // «ЧиновникЪ.uapa.ru, Выпуск № 6, 2006 г. 34 с.
10. Кошкин Л.И., Соловьёв М.М., Кимельман С.А., Земельно-имущественные отношения: основы управления, М.: ВШПП, 2008 г.
11. Кошкин Л.И., Соловьёв М.М., Кимельман С.А. Земельно-имущественные отношения и недропользование: основы управления. – М.: ВШПП. 2006. С. 128.
12. Кухтин П.В., Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В., Управление земельными ресурсами: Учебное пособие, 2-е. изд-е, СПб, Питер, 2009 г.
13. Макаров А. Собственность: два подхода //Экономист. 2006. № 7. с. 41.
14. Маркин С.В., Земельное право, М.: Феникс, 2008 г.
15. Морозова Ж.А., Арендные отношения, М.: Вершина, 2008 г. 275 с.
16. Нарозников Н.К., Решетников В.И., Основы земельного права Российской Федерации, М: ВГНА МНС России, 2007 г.
17. Панкрухин А.П. Маркетинг территорий //"Рекламодатель: теория и практика", № 1 2005 г. http://www.marketologi.ru
18. Панкрухин А.П. Муниципальное управление: маркетинг территорий. - М.: Логос, 2007. - 64 с. - (Выпуск 2).
19. Руднев А. В. Землепользование в городах. — М.: Надежда, 2005
20. Руднев А. В. Управление муниципальными землями. — М.: ГУУ, 2008.
21. Соловьёв М.М., Гровер Р., Управление недвижимостью: Международный учебный курс, М.: ВШПП, 2007 г.
22. contact@consultant.ru
23. http://www.adm-saransk.ru
24. http://www.base.consultant.ru
25. http://www.citykr.kg
26. http://www.delovoy-saransk.ru
27. http://www.dis.ru
28. http://www.dissertation1.narod.ru
29. http://www.emsu.ru
30. http://www.gzt.ru
31. http://www.info.russia13.ru
32. http://www.investzem.ru
33. http://www.landregister.ru
34. http://www.naukom.ru
35. http://www.piter-press.ru
36. http://pubadm.narod.ru
37. http://www.ref.by
38. http://www.region.mcnip.ru
39. http://revolution.
40. http://www.rnic.ru
41. http://www.mordovlaws.ru