

**Артемьев Алексей Анатольевич**

доктор экономических наук, доцент,  
профессор Тверского государственного  
технического университета

## **ЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ИНТЕРЕСА В УПРАВЛЕНИИ СОБСТВЕННОСТЬЮ РЕГИОНА И МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

---

**Аннотация:**

*В статье раскрыты основные аспекты управления земельно-имущественным комплексом региона и муниципального образования, определено значение территориального интереса в данном процессе, обозначены задачи, от успешного решения которых зависит эффективное функционирование системы управления региональной или муниципальной собственностью, дана характеристика сегментов системы управления земельно-имущественным комплексом региона или муниципального образования.*

**Ключевые слова:**

*регион, муниципальное образование, земельно-имущественный комплекс, территориальный интерес, управление, государственная власть, органы местного самоуправления.*

---

**Artemyev Alexey Anatolyevich**

D.Phil. in Economics, Professor,  
Tver State Technical University

## **TERRITORIAL INTEREST IN REGIONAL AND MUNICIPAL PROPERTY MANAGEMENT**

---

**Summary:**

*This paper covers the main aspects of the land and property management in a region and a municipality. The author defines the value of territorial interest in this process and the tasks, the successful solution of which determines the effective functioning of the regional or municipal property management system. The article also describes segments of land and property management complex of the region or municipality.*

**Keywords:**

*region, municipality, land-property complex, territorial interest, management, government, local authorities.*

---

Современное понятие «территория» включает как ограниченный по определенным признакам участок земли (границы, физико-географические и этнические условия и т. д.), так и наличие на этом участке природных, экономических, социальных элементов, удовлетворяющих нужды и потребности проживающего на данной территории населения.

Понятие «земля» имеет несколько смысловых значений. Земля выступает как всеобщее условие труда, как пространственный базис, как среда обитания, как предмет труда и средство труда, как природный ресурс, как элемент товарных рыночных отношений, как главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве.

За последние десятилетия быстрый рост потребностей населения, развитие технологических возможностей привело к совершенно новым по характеру взаимоотношениям между человеком и окружающей средой. Человечество в результате технического прогресса сформировало систему воздействия на природу, превосходящую воздействие других видов природных факторов.

Процесс взаимодействия человека и окружающей природной среды оказывает самое разностороннее влияние на экономическую структуру общества, развитие и размещение производства, характер расселения, формирование социальных, этнических и этических норм жизни. Спектр изменений окружающей среды в результате деятельности человека чрезвычайно широк: изменение геологической и экологической среды, нарушение экологической устойчивости территорий, загрязнение почв и атмосферы. Все это говорит о теснейшей взаимосвязи процессов в природе и обществе, которые образуют сложную систему, состоящую из множества компонентов, которые, в свою очередь, также представляют собой сложные системы. Эти процессы проходят на территории любого административно-территориального уровня (страна, регион, муниципальное образование).

Поведение сложных систем, к числу которых относятся территории субъектов Российской Федерации, часто находится в противоречии с интуитивными представлениями о системе, поэтому принимаемые управленческие решения иногда не совпадают с решениями, принимаемыми на основе практического опыта. Отсюда следует, что любое управленческое решение по проблемам экономики землепользования, принимаемое органами управления, должно опираться на полную, достаточную, генерализованную и подготовленную информацию, характеризующую объект управления, учитывающую все многообразие действующих на территории региона или муниципального образования комплекса политических, экономических, социальных, культурно-исторических и других факторов. Принимаемые решения должны отвечать социально-

экономическим потребностям населения, то есть учитывать территориальный интерес населения как социальной общности, увязываться с действующим законодательством, координироваться с действиями соседних регионов (муниципальных образований).

Говоря о собственности региона или муниципального образования, необходимо понимать, что речь идет о земельно-имущественном комплексе, принадлежащем соответствующему уровню.

Вообще, в Российской Федерации управление земельно-имущественным комплексом является ключевой проблемой, которая до последнего времени не нашла окончательного решения. Это, в свою очередь, связано с решением вопроса о путях экономического и политического развития Российской Федерации, которые обеспечат наиболее эффективное использование земельных ресурсов страны.

Управления в рассматриваемой сфере – это совокупность элементов, средств, методов и инструментов взаимодействия субъектов управления (уполномоченных государственных органов, органов местного самоуправления и наделенных ими соответствующими правами владения и пользования юридических лиц) между собой и с другими хозяйствующими субъектами при продаже, сдаче в аренду, концессии имущественных объектов (с учетом влияния политических, социальных, макроэкономических, институциональных факторов внешней среды).

Главная цель управления земельно-имущественными отношениями как на уровне региона, так и муниципального образования – организовать воспроизводство имущественной собственности, использовать ее рачительно, преобразовывать сообразно с требованиями и условиями очередного этапа развития региональной экономики, держась действующей системы управления. Последняя включает механизмы регулирования взаимных отношений между субъектами собственности.

Чтобы объекты земельно-имущественных отношений приносили наибольшую пользу, их использование соответствовало территориальным интересам населения, крайне важно стратегическое управление.

Стратегическое управление выражается в действиях, направленных на извлечение наибольших выгод из преимуществ субъекта управления и благоприятных наружных и внутренних влияний. В свою очередь, стратегическое управление основано на стратегическом планировании. Планирование позволяет установить желаемое состояние объекта управления, связать совокупность величин управляемых параметров и главные цели развития субъекта управления [1, с. 75].

Таким образом, система управления земельно-имущественными отношениями создается и работает для удовлетворения экономических и социальных интересов собственников, арендаторов, государства и общества. Она стремится наилучшим образом использовать недвижимое имущество как предмет потребления социально-территориальной общности, реального и инвестиционного активов.

Среди наиболее значимых задач, от успешного решения которых зависит эффективное функционирование системы управления региональной или муниципальной собственностью, выделяют обеспечение [2]:

- роста стоимости отдельных объектов собственности и земельно-имущественных комплексов;
- наибольшего увеличения доходов собственников от пользования, владения и распоряжения принадлежащими им имущественными активами;
- увеличения объемов и повышения качества предоставляемых услуг социально-территориальным общностям и арендаторам;
- позитивного взаимодействия с органами власти.

Работа системы управления собственностью и взаимодействие государственных органов субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления регламентированы законодательными и нормативными правовыми актами. Особенности субъектов собственности и характер их отношений с органами власти определяют основное содержание и механизмы управления этой собственностью. Последние требуют научного обоснования при направлении преобразований структур и форм собственности, выработки методов эффективной организации и технологии управления объектами и земельно-имущественными комплексами региональной и муниципальной собственности.

Необходимо также совершенствование организационных структур управления на региональном и муниципальном уровнях. Сегодня органы местного самоуправления в рамках Федерального закона № 131-ФЗ [3] выполняют относительно обособленные функции, и каждая включает свои механизмы, средства и методы решения собственных задач.

Система управления региональной и муниципальной собственностью состоит из четырех связанных сегментов: управления отношениями собственности, функционального, институционально-организационного и экономико-правового механизмов управления [4, с. 69]. Характеристика обозначенных сегментов системы управления земельно-имущественным комплексом соответствующего уровня представлена в таблице 1.

**Таблица 1 – Характеристика сегментов системы управления земельно-имущественным комплексом региона или муниципального образования**

Наименование сегмента	Характеристика сегмента
Сегмент управления отношениями собственности	В нем персонализируется субъектный и объектный состав системы управления собственностью. Собственность экономически значима лишь при использовании в деятельности. Например, как объект имущественных отношений земельный участок или месторождение полезных ископаемых становятся собственностью только при передаче их в пользование. В то же время органы власти, уполномоченные осуществлять права собственности, не вправе по закону заниматься хозяйственной деятельностью.
Функциональный сегмент управления	Управление собственностью обеспечивают общие типовые функции управления – анализ, прогнозирование, планирование, учет (регистрацию), оценку, экспертизу, контроль, надзор. Особенность системы управления региональной или муниципальной собственностью – органы государственной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления соответственно выступают и как частный собственник, и как институт власти. Оттого типовые функции управления дополняются новыми, которые условно можно разделить на: регулятивные, состоящие в нормативной правовой регламентации управления собственностью; исполнительно-распорядительные, направленные на выполнение закрепленных регулятивными функциями прав и обязанностей; контрольно-надзорные. Указанные функции воплощаются в полномочиях органов власти.
Институционально-организационный сегмент управления	Институционально-организационный сегмент – неотъемлемая связь субъекта управления с функцией, установленной для исполнения. Каждой функции (регулятивной, исполнительно-распорядительной, контрольно-надзорной) присущи свои институциональные (организационные) образования. Наряду с ними существуют институты оценки, экспертизы, контроля, надзора.
Сегмент экономико-правовых механизмов управления собственностью	Он объединяет экономические механизмы, которые должны в правовом поле содержательно наполнять функциональный сегмент. Кроме того, данный сегмент является основой рачительного управления собственностью. От разработанности и обоснованности экономической модели и механизмов управления зависит уровень качественной реализации вышеуказанных частей системы управления. В него входят установленные в процессе нормативной правовой регламентации механизмы, в частности доступа к пользованию земельными ресурсами, оборота прав пользования, налогообложения, рентных отношений, ценообразования.

Качественность работы системы управления региональной или муниципальной собственностью зависит от согласованных действий каждого из ее сегментов, а их результаты нужно использовать при подготовке управленческих решений и оценке эффективности управления собственностью.

Управление земельно-имущественными комплексами должно осуществляться по двум направлениям: прямое и опосредованное.

Прямое управление связано с созданием конкретных форм и условий землепользования (пространственные характеристики земельных участков, размещение инженерных сооружений, населенных пунктов, производственных и рекреационных центров, изменение состояния земель) и носит дискретный характер.

Опосредованное управление земельно-имущественными комплексами создает рамки (пределы) в использовании земли путем создания нормативно-правовой базы. Опосредованное управление осуществляется постоянно. К основным функциям управления земельно-имущественными комплексами следует отнести: учетную, организационно-плановую, распорядительно-перераспределительную, функцию контроля за использованием и охраной объектов. При этом выполнение всех обозначенных функций должно быть направлено на реализацию территориального интереса населения региона и (или) муниципального образования.

#### **Ссылки:**

1. Эффективность государственного управления / пер. с англ. ; общ. ред. С.А. Батчикова и С.Ю. Глазьева. М., 1998. 678 с.
2. Иванов В.В., Хан О.К. Модель системы эффективного управления недвижимостью // Менеджмент в России и за рубежом. 2011. № 5. С. 43.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_164625/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164625/) (дата обращения: 19.07.2014).
4. Кошкин Л.И., Соловьев М.М., Кимельман С.А. Земельно-имущественные отношения и недропользование: основы управления. М., 2012. 128 с.

## References:

1. Batchikov, SA & Glazyev, SY (ed.) 1998, *Government efficiency*, Moscow, p. 678.
2. Ivanov, VV & Han, OK 2011, 'Model system for effective property management', *Management in Russia and abroad*, no. 5, p. 43.
3. 'Federal Law of 06.10.2003 № 131-FZ "On General Principles of Local Self-Government in the Russian Federation"', *ATP "Consultant Plus"*, retrieved 19 July 2014, <[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_164625/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164625/)>.
4. Koshkin, LI, Soloviev, MM & Kimelman, SA 2012, *Land and property relations and subsoil: management framework*, Moscow, p. 128.