

Современное планирование использования  
территорий

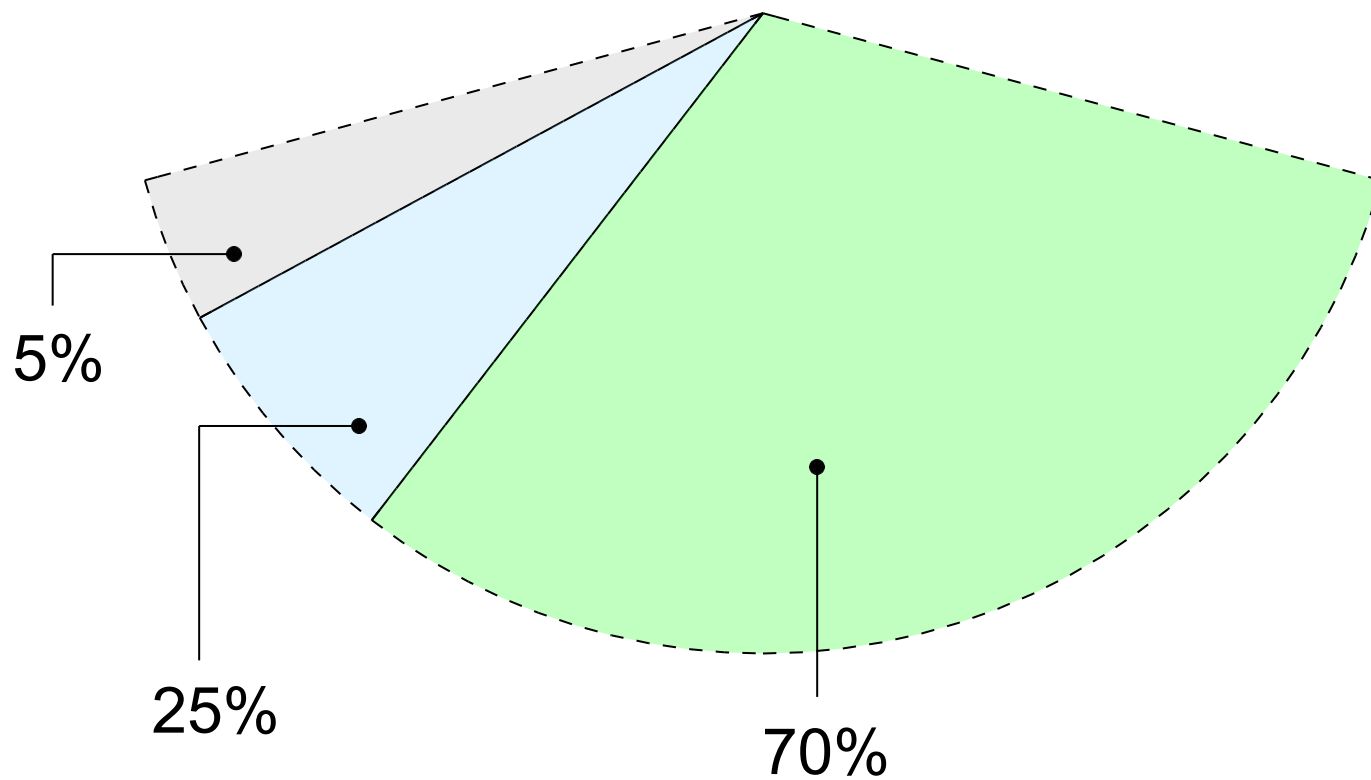
Ветрова Е.В., магистр (1 курс) кафедры Землепользования и кадастров ФГОУ ВПО  
Государственный университет по землеустройству

Москва  
2018 г.

# Налоги физических лиц в 2015 году

₽

- земельный налог
- транспортный налог
- налог на имущество



Состав земель, облагаемых земельным налогом и начисление платежей

Вид функционального использования

Участки производственных

объектов Участки

административных зданий

Участки объектов торговли и общественного

питания Участки многоэтажных домов

Участки гаражей

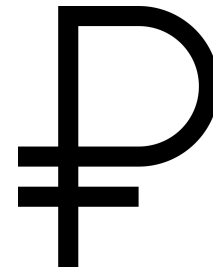
Участки индивидуальных

домов Участки объектов

рекреации

Участки сельскохозяйственного

использования Прочие земли населенных



\*Использование земель в аренде отвечает в наибольшей степени рыночным требованиям землепользования. Оно в 2,2 раза доходнее, чем использование земель в собственности при налогообложении.

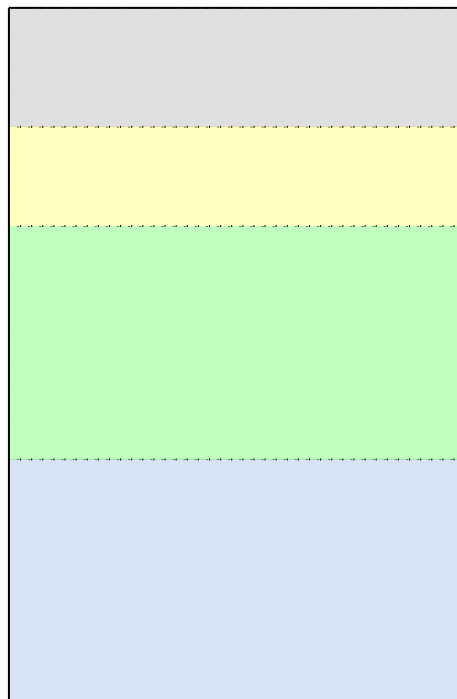
Соотношение дохода с  
земельных  
участков



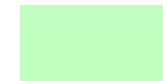
# Соотношение планирования землепользования для земель городских и с/х

с/х земли

городские земли



объем с/х земли



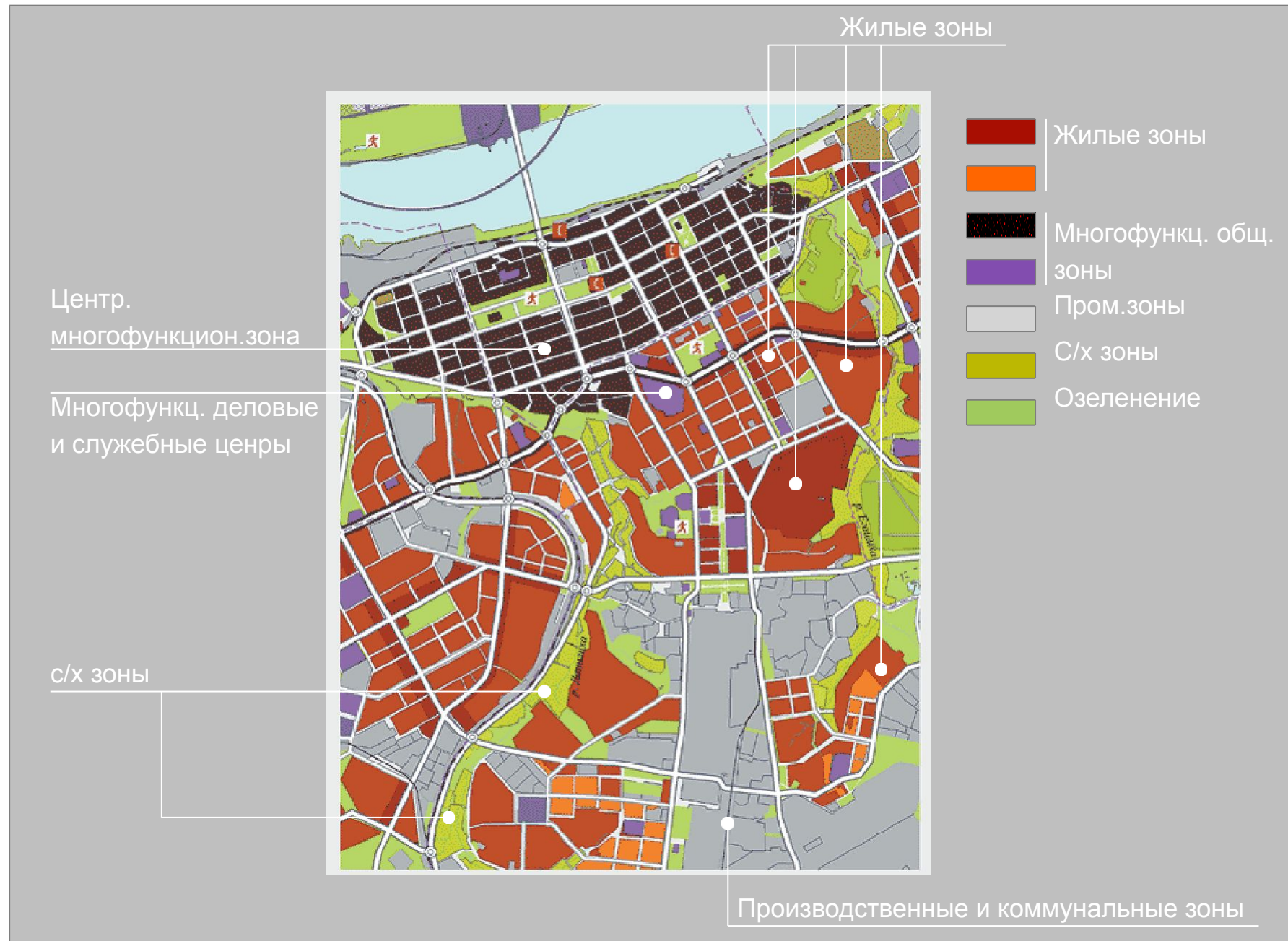
плодородность земли  
общ.инфраструктура



доступность до общ.центров

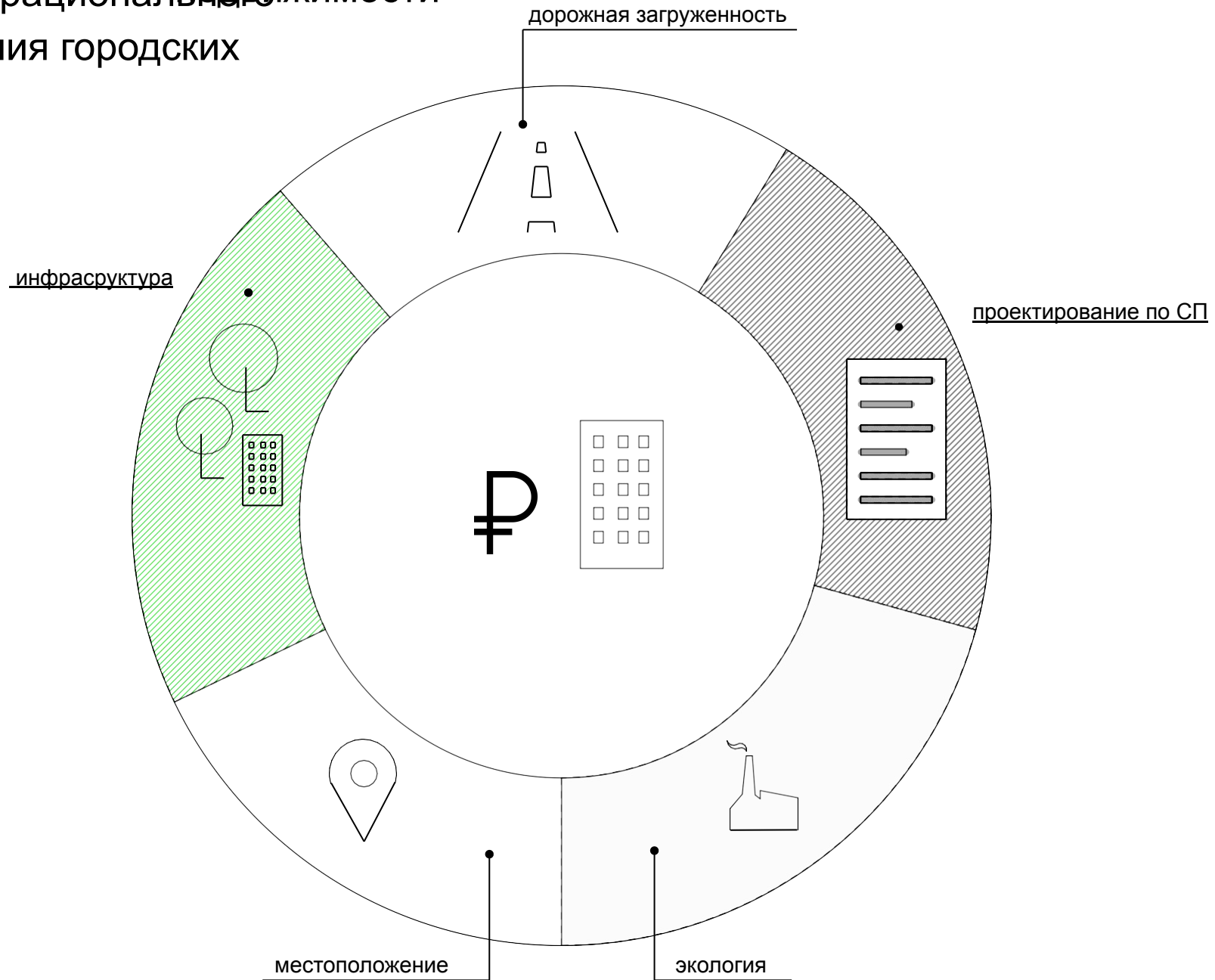


# Пример функционального зонирования (Фрагмент концепции градостроительного развития г.Перми)



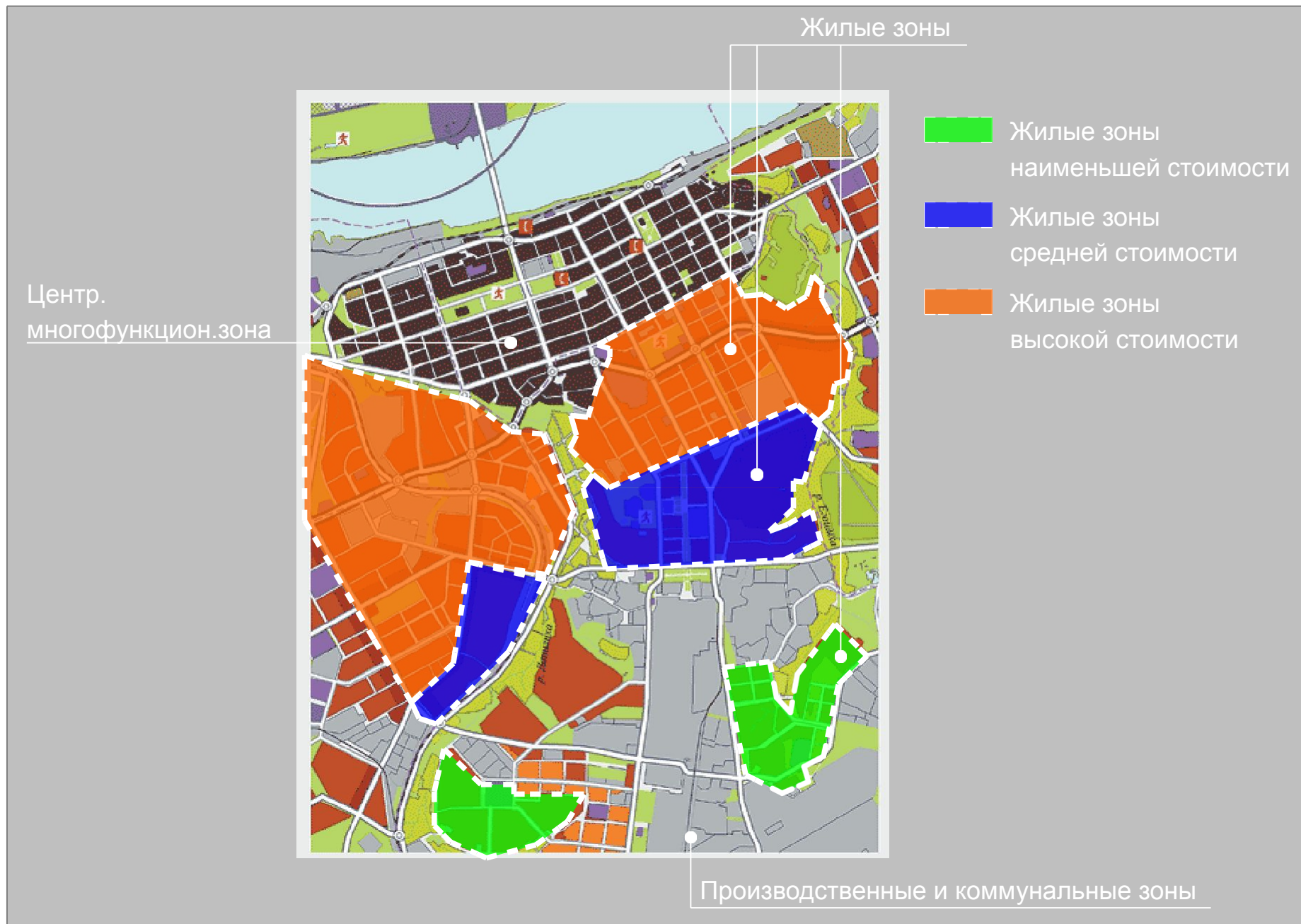
# Факторы, влияющие на цену объекта

\*Влияние рационального зонирования городских земель



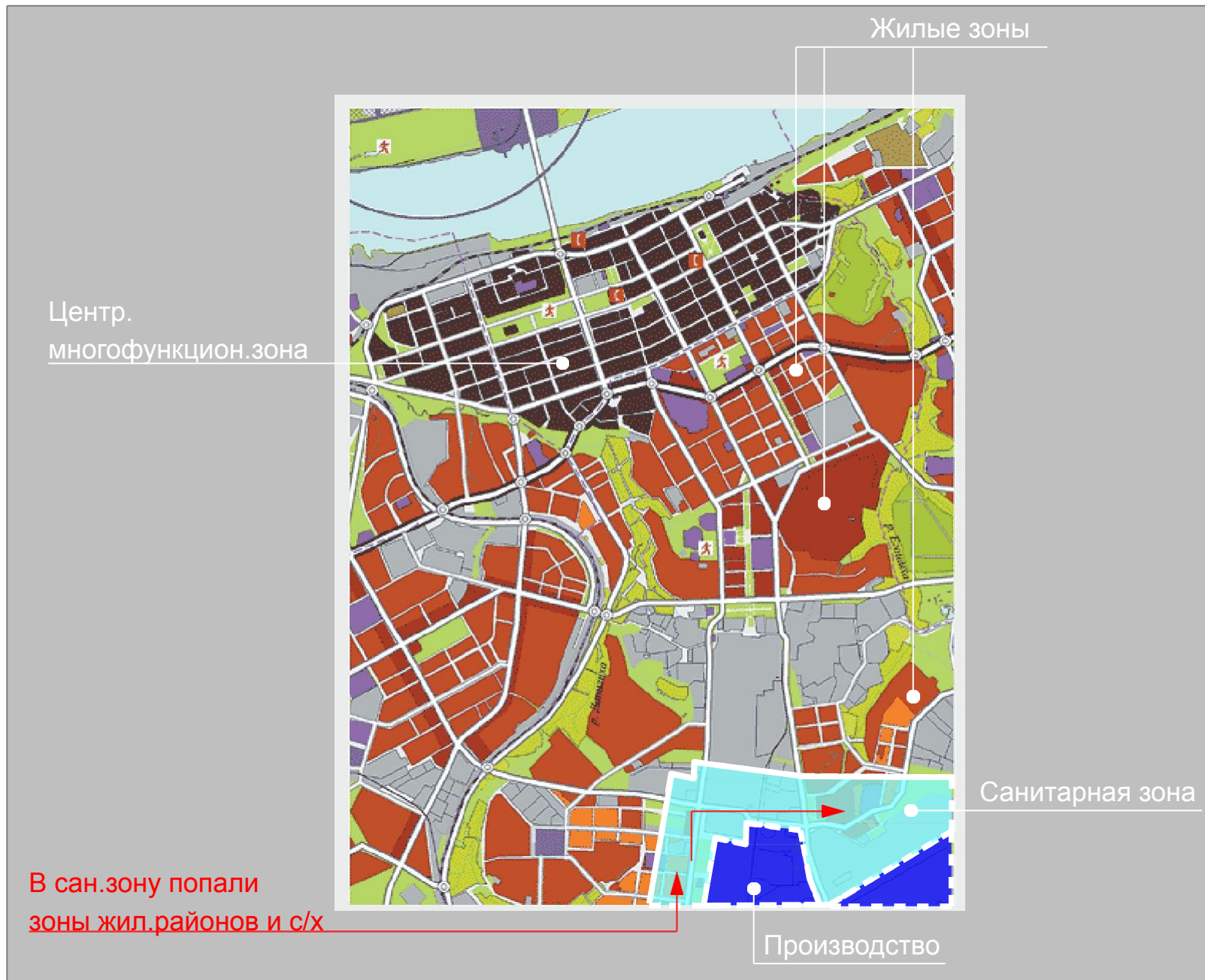


# Пример зонирования жилых зон по ценам на жилье (Фрагмент концепции градостроительного развития г.Перми)

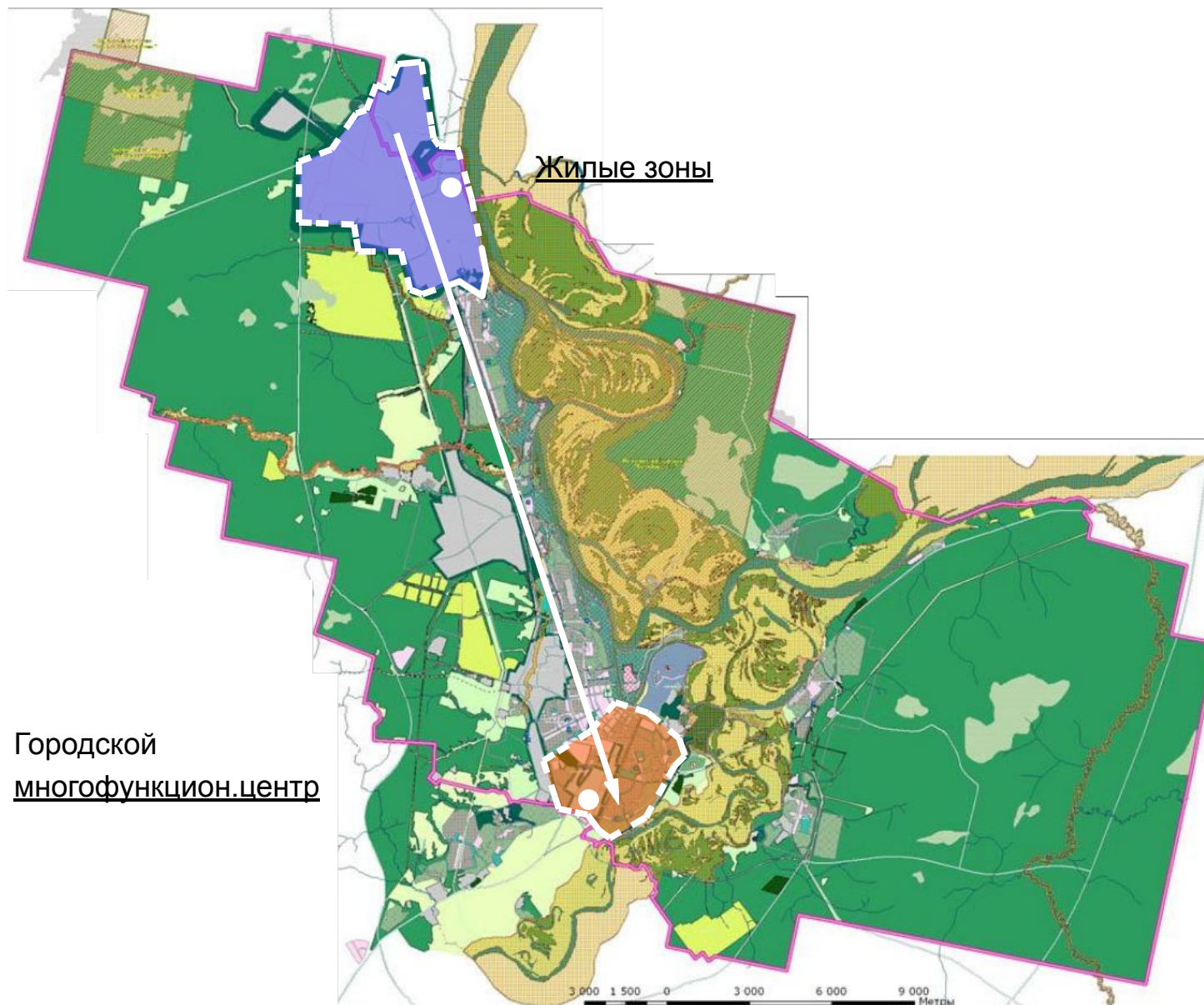




# Пример неэкологичного расположения производства возле жилых зон (Фрагмент концепции градостроительного развития г.Перми)



# Пример неэффективного расположения многофункционального городского центра от жилых зон (г.Сыктывкар)



## Платность за

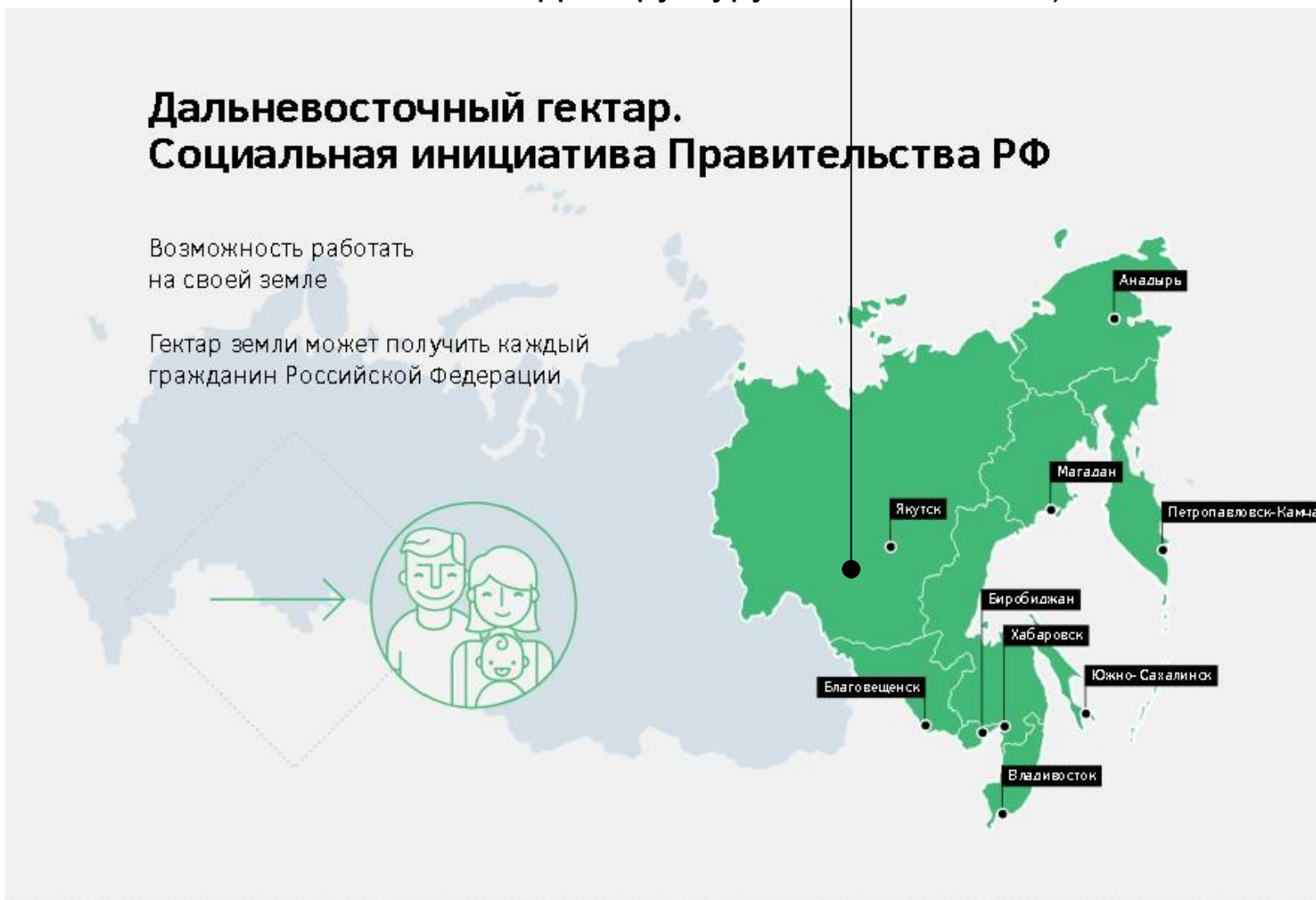
### \*Особенности территории РФ землю.

земли, которые РФ отдает бесплатно  
(программа "Дальневосточный гектар"-без затрат  
на инфраструктуру из гос.бюджета)

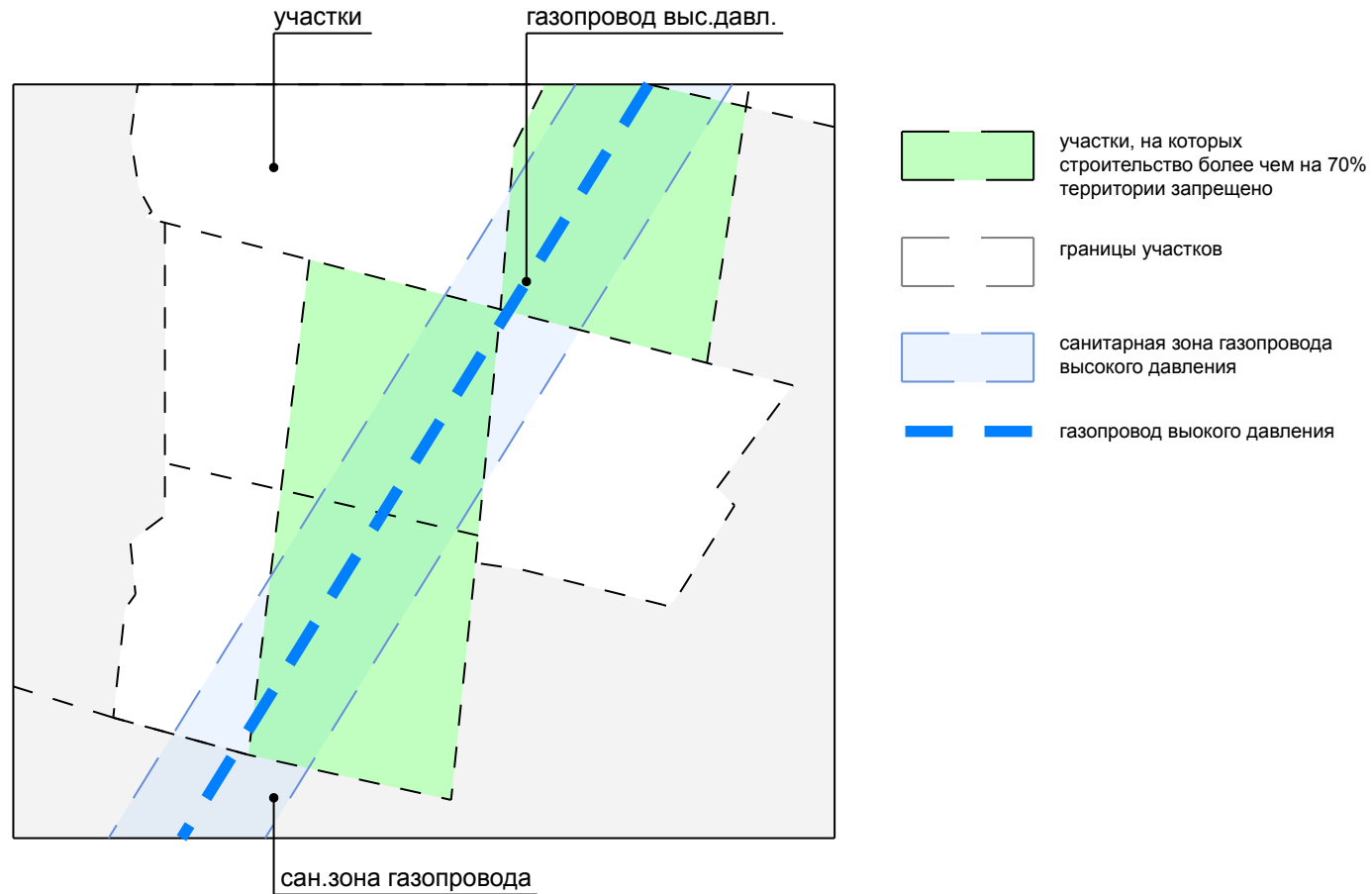
### **Дальневосточный гектар. Социальная инициатива Правительства РФ**

Возможность работать  
на своей земле

Гектар земли может получить каждый  
гражданин Российской Федерации

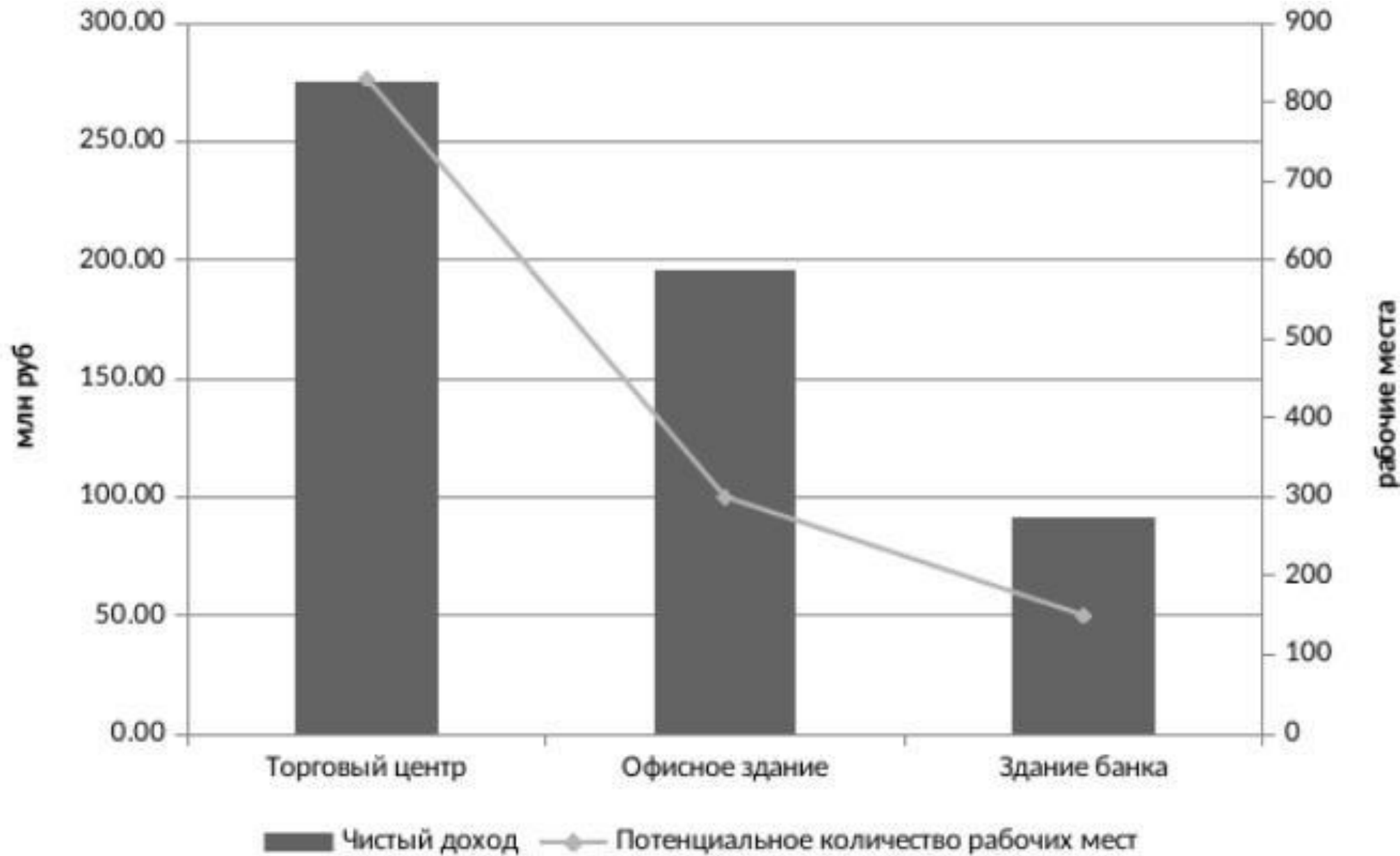


# Пример неэффективного расположения подземных сетей с большими зонами ограничения строительства. Пример: газопровод высокого давления





# Продуктивность земельного участка при различных видах использования



Решение проблем организации рационального с/х землепользования должно обеспечить:

- создание оптимальных размеров сельскохозяйственных предприятий с учетом фондообеспеченности и трудообеспеченности;
- полный охват всей территории сельскохозяйственных предприятий сельскохозяйственным производством, не допуская пустующих земель;
- эффективное использование земель строго по целевому назначению;
- учет и оценка природных, социально-экономических и экологических условий сельскохозяйственных земель;
- эффективное использование сельскохозяйственной техники;
- охрана земель от воздействия негативных процессов
- высокопроизводительное использование земель

# Проблемы городов с производством узкого профиля.

Пример ухода населения из города с производством узкого профиля. Случай сокращения этого производства

## Как изменились города с населением от 50 до 100 тысяч жителей за 1989-2013 годы

■ Прирост населения ■ Сокращение населения

Все города категории

61 город



96 городов

\*За вычетом административных преобразований

\*\*Сравнение численности населения: 2014 к 1997 году

Источник: расчеты РБК на основе данных Росстата

© РБК, 22.01.2015





## Факторы, которые необходимо учесть при современном планировании использования городских территорий



1. Многопрофильность производства

2. Экология

3. Рациональное расположение подземных сетей. Проектирование совместно с планом развития территорий

4. Развитая инфраструктура населения, включающая зоны озеленения и общественного отдыха. Транспортная доступность к зданиям административного значения.

5. Оценка существующих построек, реконструкция или снос. Планирование использования территорий без ущерба для сохраняемых построек

6. Продуманная система дорожных сетей. Проектирование совместно с планом развития территорий