

4. Юрченко К.А. Земельные долги в аграрной экономике России / К.А. Юрченко // Экономика и предпринимательство. – 2017. – С. 1066–1072.
5. Юрченко К.А. Землеустроительное обеспечение развития земельных отношений / К.А. Юрченко // Colloquium-journal. – 2018. – №8 (19). – С. 67–69.
6. Юрченко К.А. Упорядочение землевладений (землепользований) на основе проведения комплекса землеустроительных работ / К.А. Юрченко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – № 9. – С. 36–41.

## ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ В ХОЗЯЙСТВЕННОМ ОБЩЕСТВЕ

А.Б. Дулько

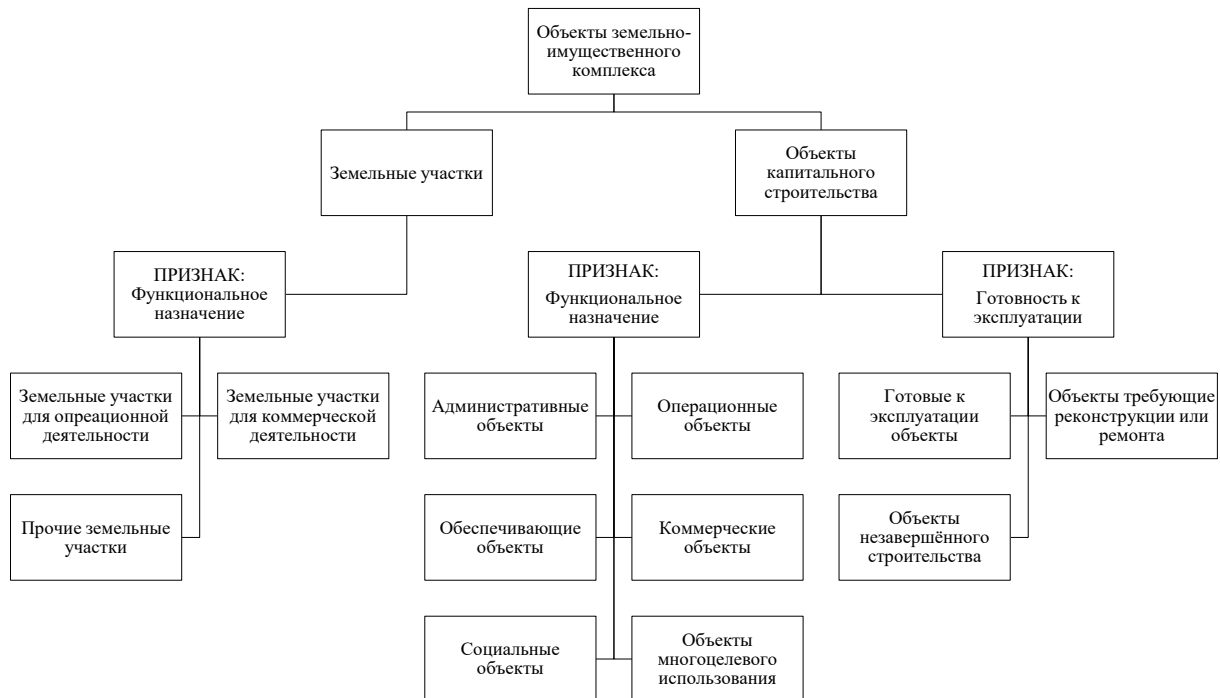
Научный руководитель доцент В.А. Базавлук

*Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия*

Темпы роста производства в России подталкивают исследователей управленческой деятельности сосредоточиться на проблеме эффективного функционирования хозяйственных обществ, в работу которых привлечены финансовые и трудовые ресурсы, а также земельно-имущественный комплекс. И все виды ресурсов имеют необходимость не только в подготовке, но и в реализации определенного инструментария управления. На данный момент основополагающие приоритеты направлены не на объекты земельно-имущественного комплекса, а на финансовую часть и персонал. При этом общая стоимость объектов земельно-имущественного комплекса может быть более 50% стоимости всего основного фонда хозяйственного общества. Таким образом, можно сделать вывод о высокой актуальности задач по оценке эффективности систем управления земельно-имущественными комплексами хозяйственных обществ. Ведь это позволит не только, в случае необходимости, пересмотреть принципы управления земельно-имущественным комплексом в хозяйственном обществе, но и повысить уровень рентабельности, конкурентоспособности и общей эффективности функционирования хозяйственного общества.

Объект исследования – выступающие в качестве обладателей имущественных прав на объекты земельно-имущественного комплекса и осуществляющие управление данными объектами, хозяйственные общества.

Предмет исследования – системы управления земельно-имущественными комплексами хозяйственных обществ.



**Рис. 1 Классификация объектов земельно-имущественного комплекса хозяйственного общества**

Под хозяйственными обществами, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ, понимается корпоративные коммерческие организации с разделенным на доли учредителей уставным капиталом [2]. Имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное хозяйственным обществом в процессе деятельности, принадлежит на праве собственности хозяйственному обществу.

В состав земельно-имущественного комплекса хозяйственных обществ входят объекты, разные по своим функциям, характеристикам и целям использования (рис. 1) [4]. Данная «неоднородность» побуждает к классификации земельно-имущественного комплекса. И особенно важно произвести эту классификацию, когда земельно-имущественный комплекс рассматривается в качестве объекта управления, потому что классификация в

данном случае позволит определить состав задач, которые различны для каждого вида объектов земельно-имущественного комплекса, а также определить порядок их решения.

Управление объектами земельно-имущественного комплекса – это частный случай управления как экономической деятельности. Следовательно, управление объектами земельно-имущественного комплекса должно подчиняться общим законам управленческой деятельности. Поэтому полезно привести определение понятия «управление», от которого можно отталкиваться при рассмотрении проблем управления объектами земельно-имущественного комплекса. Итак, управление – это сознательная целенаправленная систематическая деятельность по организации эффективного функционирования объекта управления в условиях изменяющейся внешней среды [1].

Однако общепринятой характеристики понятия «управление земельно-имущественным комплексом» в настоящее время нет в связи с различным трактованием данного термина. По мнению автора, наиболее всеобъемлющим является следующее определение: целенаправленное воздействие на объект земельно-имущественного комплекса и систему связанных с ним отношений, позволяющее достичь их наиболее эффективной эксплуатации, управляющими органами.

Использование системы управления объектами земельно-имущественного комплекса обеспечивает решение следующих задач:

- более эффективное использования всех объектов земельно-имущественного комплекса;
- уменьшение случаев нецелевого использования объектов земельно-имущественного комплекса;
- наиболее полное вовлечение в хозяйственную деятельность всех объектов земельно-имущественного комплекса.

Создание действительной схемы управления объектами земельно-имущественного комплекса (рис. 2) должно основываться на принципах эффективного менеджмента, а также положениях гражданского и хозяйственного права [3].

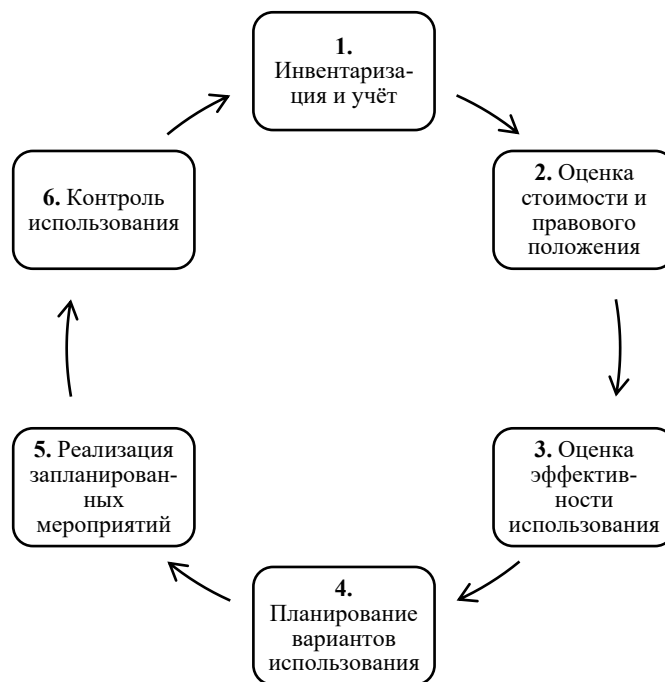


Рис. 2 Цикл управления недвижимым имуществом

Выходит, что для достоверной оценки эффективности управления объектами земельно-имущественного комплекса хозяйственного общества одним из определяющих факторов является понимание особенностей объекта управления. И это связано с двойной ролью объектов земельно-имущественного комплекса:

1. Объекты земельно-имущественного комплекса обеспечивают функционирование хозяйственного общества.
2. Объекты земельно-имущественного комплекса хозяйственного общества могут непосредственно использоваться для извлечения прибыли.

#### Литература

1. Управление недвижимостью : учебник и практикум для академического бакалавриата (Бакалавр. Академический курс). / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. – 2-е изд., испр. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2019. – 416 с.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №138-ФЗ от 14.11.2002 г.). – М.: М-во юстиции Рос. Федерации. Официальный интернет-портал правовой информации [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 14.11.2002, 2002. – 220 с.
3. Корпоративный менеджмент: Цикл управления корпоративным недвижимым имуществом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cfin.ru/bandurin/article/sbrn05/18.shtml>.

4. Экономическая библиотека: Разработка методики оценки эффективности управления земельно-имущественным комплексом производственной предпринимательской структуры [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://economy-lib.com/razrabotka-metodiki-otsenki-effektivnosti-upravleniya-zemelno-imuschestvennym-kompleksom-proizvodstvennyh-predprinimatels>.

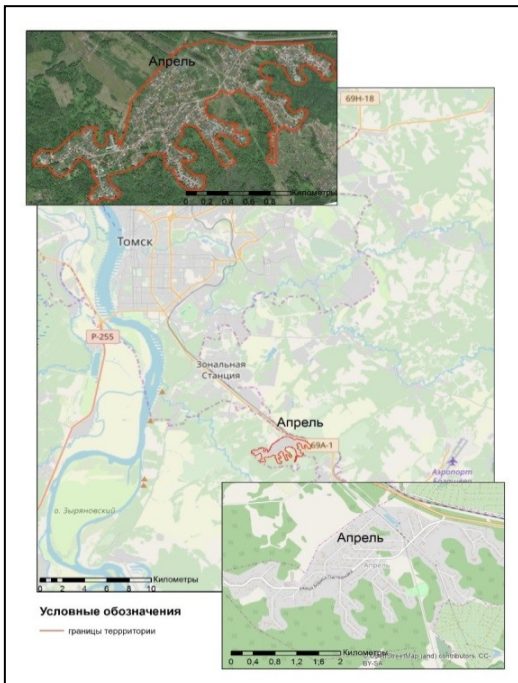
**ВЛИЯНИЕ РОСТА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА НА ВОДОБЕСПЕЧЕНИЕ  
ПОСЕЛКА АПРЕЛЬ (Г. ТОМСК)**

**А.Б. Дулько, Т.О. Ютканакова**

Научные руководители: доцент Е.Ю. Пасечник, ассистент Л.Н. Чилингер

**Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия**

В последние годы активно разрастаются границы населенных пунктов, находящихся в непосредственной близости от административных центров. Жителей привлекает возможность жить в частных домах и коттеджах вблизи городов. С увеличением площадей таких населенных пунктов и ростом числа жителей может возникать ряд проблем. Одна из которых связана с их обеспечением водой. Такие населенные пункты не подключены к городской системе водоснабжения, поэтому используют воду из локальных водозаборных скважин, которые обеспечивают водой отдельные улицы или даже участки. Зачастую с ростом населенных пунктов ресурсов подземных вод становится недостаточно для удовлетворения потребностей всех водопользователей, поэтому возникают перебои с водой, особенно в меженный период.



**Рис. 1** Схема расположения территории исследования

Объектом исследования является коттеджный поселок (микрорайон индивидуального жилищного строительства), расположенный в 10 км от южной границы исторической части города Томска. Решение об отводе земли под коттеджную застройку на месте нынешнего п. Апреля было принято в 1988 году, а сам поселок появился в 1989 году [1]. Площадь территории, в настоящее время, составляет 253 гектара (рис. 1).

Особенностью водопотребления коттеджного поселка является забор воды на питьевые, хозяйственно-бытовые и другие нужды, а также на полив придомовой и огородной территорий, заполнение бассейнов.

Каждое лето дома на улицах Еланская, Березовая, Бориса Пастернака, Есенина и Нефтяников, а также в переулке Самарский остаются без центрального водоснабжения. Перебои с водой начинаются еще весной, а с июля вода вообще перестает поступать.

Для анализа изменения численности населения на территории поселка Апрель использовались данные с официального сайта «Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Томской области». Таким образом, за период с 2006 по 2009 годы (табл.) наблюдается резкое повышение численности населения. Это может быть связано с тем, что с 1 января 2006 года в соответствии с решением Томской городской Думы № 841 от 22 марта 2005 года, к городу Томску добавился ряд прилегающих к городу поселков, включая п. Апрель. В последующий же период (с 2009 по 2015 гг.) происходит незначительный стабильный прирост, а с 2015 года наблюдается постепенное снижение.

**Таблица**

**Численность жителей пос. Апрель**

Год	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Численность	800	962	1013	1458	1528	1578	1625	1703	1770	1802	1771	1665	1682	1702

Исследование хозяйственной деятельности на выбранной территории проводилось путем анализа использования земельных ресурсов в 2003, 2006 и 2019 годах, который был произведен с использованием сведений пространственных данных SASPlanet [5]. Анализ генеральных планов и правил землепользования и застройки г. Томска, исходным материалом к которым послужили Градостроительный атлас города Томска [2], кадастровые планы территории и Публичная кадастровая карта [3], показал, что земли поселка Апрель относятся к землям населенных пунктов, смежная территория относится к категории земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда (рис. 2).