

АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ДРУГИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОЯРСКА**Банжура Анастасия Геннадьевна**

магистрант, Красноярский государственный аграрный университет, РФ, г. Красноярск

ANALYSIS OF THE USE OF LAND AND OTHER REAL ESTATE OBJECTS IN KRASNOYARSK**Anastasiya Banzhura***Undergraduate student Krasnoyarsk State Agrarian University, Russian Federation, Krasnoyarsk*

Аннотация. В статье рассматривается структура объектов недвижимости и земельной собственности г. Красноярск. Представлен состав земель и объектов муниципальной собственности г. Красноярск.

Abstract. The article deals with the structure of real estate and land ownership in the city of Krasnoyarsk. The composition of lands and objects of municipal property of the city is presented Krasnoyarsk.

Ключевые слова: недвижимость, земельный участок, единая учетно-регистрационная система, земельный фонд, муниципальное имущество

Keywords: real estate, land plot, unified accounting and registration system, land fund, municipal property

Недвижимость - главный предмет обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений. Возникает слой новых владельцев недвижимости, как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Появились коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости. По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на 4 основные составляющие: рынок земли (земельных участков), рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок промышленной недвижимости. При муниципальной собственности, имущество, принадлежит на правах собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям [1].

Количество учтенных объектов муниципальной собственности по состоянию на конец 2019 года представим в таблице 1.

Таблица 1.**Сравнительный анализ структуры объектов казны г. Красноярск, состоящих на**

реестровом учете, 2017 -2019 гг., ед.

Наименование раздела реестра муниципальной собственности	2017 год	2018 год	2019 год
Здания, строения, нежилые помещения	3 918	3 685	3480
Группа основных средств, относящихся к оборудованию, производственному и хозяйственному инвентарю, библиотечному фонду, архивам, и прочие основные средства стоимостью свыше 100 тыс. рублей	31651	17118	16060
Объекты незавершенного строительства	68	68	12
Транспортные средства	2 024	1 931	1863
Жилые помещения:	20331	17983	14462
-в том числе ветхое жилье	996	668	656
Объекты и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры	12 229	12338	12017
Акции, иные ценные бумаги, доли города в уставных капиталах	5	4	3
Всего объектов имущества	71 222	53 795	48 553

На конец отчетного года на реестровом учете числится 48553 объекта муниципального имущества. Отмечается отрицательная тенденция снижения в количественном составе имущества на 31%, что связывается с выводом имущества по причине продажи, ввода в эксплуатацию, безвозмездной передачи или уничтожения.

Из общего количества право муниципальной собственности оформлено на 42663 объекта, что составляет 87,2 % от общего количества учтенных объектов. На бюджетном учете состоит 14462 жилых помещения, из них ветхого жилого фонда – 656 объектов.

Состав и структуру муниципальной собственности г. Красноярска представим на рисунке 1.



Рисунок 1. Состав объектов муниципальной собственности г.о. Красноярск в 2019 г.

Из рисунка 2.5 видно, что наибольшая доля в составе муниципального имущества на 2019 год принадлежит:

- объектам основных средств, относящихся к оборудованию, производственному и хозяйственному инвентарю, библиотечному фонду, архивам, и прочие основные средства стоимостью свыше 100 тыс. руб.- 34% (16060 ед.);
- жилым помещениям – 30% (14462 ед.);
- объектам инженерной инфраструктуры – 25% (12017 ед.).

Наименьшую долю в составе объектов составляют объект нежилого имущества – 7%, а также объекты незавершенного строительства и доли в уставных капиталах – менее 1%.

Общая площадь земель города, согласно баланса территорий в границах городской черты составляет, по состоянию на декабрь 2019 года – 34813 га (табл.2).

Таблица 2.

Состав земель города Красноярск по состоянию на 1 января 2019 года

Наименование	Площадь
Земли сельскохозяйственного использования	9293
Земли жилой застройки	616

Земли общественно-деловой застройки	870,
Земли промышленности	375
Земли общего пользования	103
Земли под военными объектами и режимными территориями	696
Земли специального назначения	208,
Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	208
Водная поверхность	135
Итого	34

Из таблицы 2 видно, что основную часть территории города занимают земли общего пользования - 29,8%, сельскохозяйственного использования - 26,7 %, наименьшая площадь занята землями специального назначения и составляет 0,6 % от общей площади.

Количество земельных участков, зарегистрированных на праве муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2019 г. и учитываемых в реестре муниципального имущества, составляет 3036 земельных участка.

Динамику объектов землепользования городского округа Красноярск представим на рисунке 2.

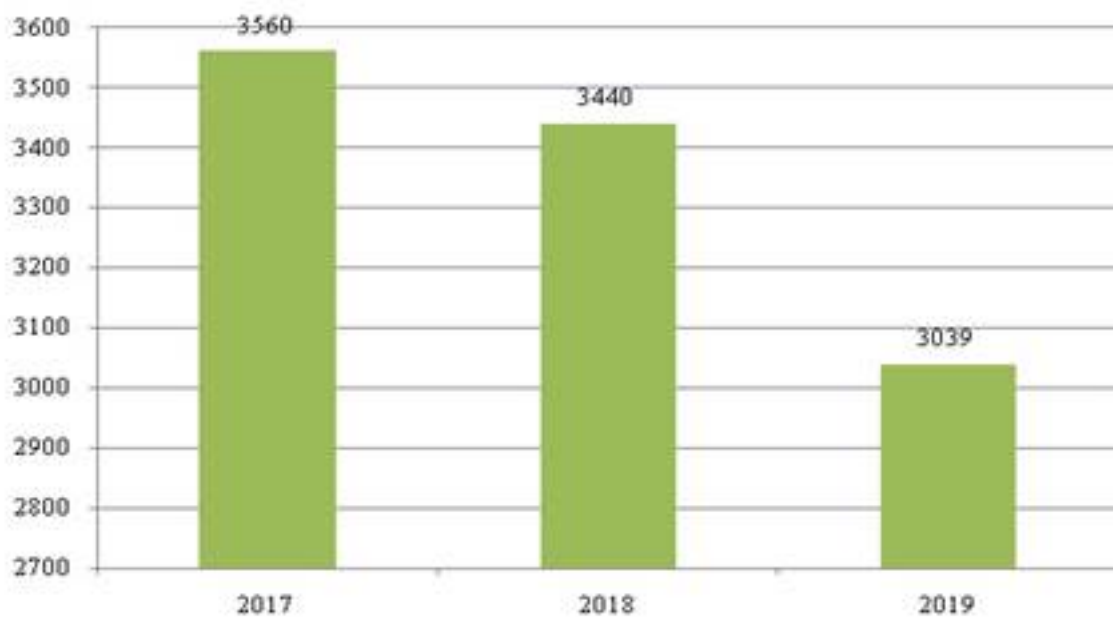


Рисунок 2. Динамика объектов землепользования, 2017 - 2019 гг., ед.

Как показывают данные рисунка 2, отрицательную динамику показателей в реестре муниципальной собственности Красноярска составляет уменьшение земельных участков на 14,6%.

Из них на 2688 участка зарегистрировано право собственности города Красноярска, а остальные участки числятся за краевым земельным фондом.

Всего из общей площади территории городского округа, составляющей 34813 га, 15782 га находится в муниципальной собственности, 2322 га - в частной собственности физических лиц, 1352 га - в собственности юридических лиц, 3590 га принадлежит федеральному земельному фонду и 11767 га принадлежит краевому фонду.

Государственная собственность, которая распределяется на федеральную, муниципальную и краевую и не занятой под субъекты стратегической важности, сдается в среднесрочную и долгосрочную аренду (рисунок 3).

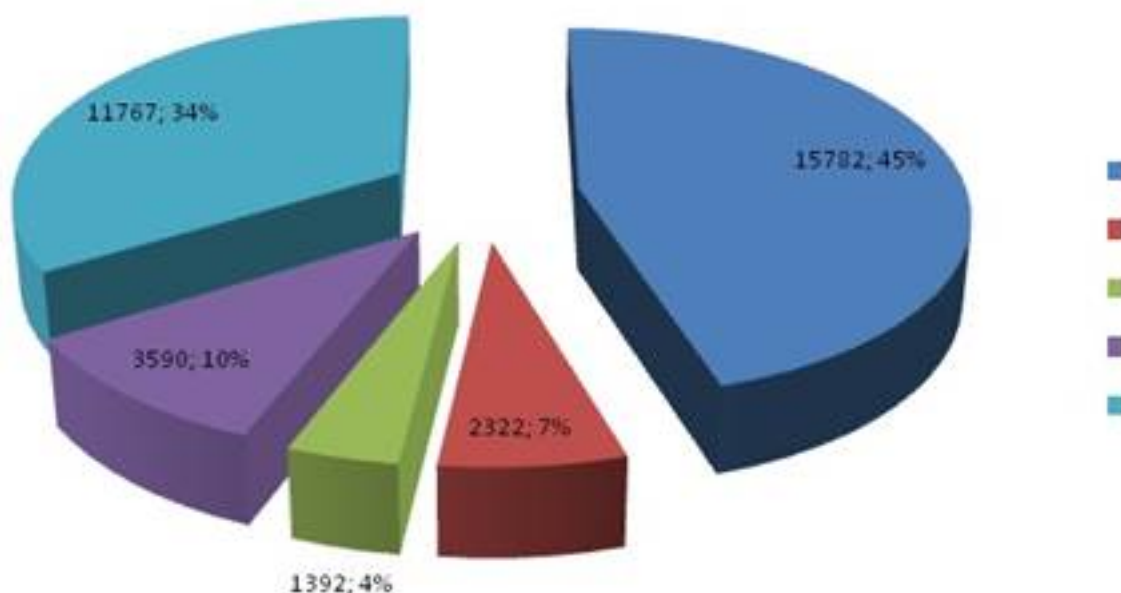


Рисунок 3. Структура собственности земельных ресурсов города Красноярск (га)

Большая часть земель находится в частной собственности (12990 га у физических лиц и 1352 у юридических лиц). Передано в долгосрочную аренду – 190 объектов землепользования. Ежегодно выставляется не менее 100 земельных участков на аукционные торги [2].

Список литературы:

1. Калиниченко, К.С. Земельный участок и участок недр как объекты права по законодательству России и Германии [Текст] / К.С. Калиниченко // Арбитражные споры. 2015. №4. С. 214.
2. Бадмаева С.Э., Лидяева Н.Е. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Красноярского края //Мат. Всероссийской научно - практ. конф. Новочеркасск. – 2018. – С. 6 - 13