



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»

Раздел 7. Территориальное планирование, градостроительное зонирования и планировка территорий

Тема 7.1. Территориальное планирование и прогнозирование

Исторические этапы развития прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



Система планирования возникла в 20-е гг. XX в.



В 1921 г. на ее основе организован Государственный плановый комитет (Госплан).



**В 1920 г. был разработан первый долгосрочный план - Государственный план электрификации России (ГОЭЛРО).
омической жизни нашей страны**



Исторические этапы развития прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

- **Первый пятилетний план (1928-1932) начало составления пятилетних планов в СССР**
- **Второй пятилетний план (1933—1937 г.) предусматривал создание новейшей технической базы всех отраслей.**
- **Второй пятилетний план не подвергался столь сильным корректировкам, как первый, и потому был успешно выполнен.**
- **Третий пятилетний план (1938—1942 гг.) поставил задачу догнать и перегнать в экономическом отношении наиболее развитые капиталистические страны. В 1941—1942 гг. был разработан Госпланом и утвержден Комитетом обороны военно-хозяйственный план. Такие планы разрабатывались и утверждались вплоть до 1945 г.**



Исторические этапы развития прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

- В пятом пятилетнем плане (1951—1955 гг.) решались задачи создания и развития материально-технической базы страны.
- Три года шестой пятилетки (1956—1958 гг.) и плохо обоснованная семилетка (1959—1965 гг.) составили общий период планирования в две пятилетки. По всем основным показателям этот план не был выполнен.
- В восьмом пятилетнем плане (1966—1970 гг.) были широко применены научные методы обоснования, были поставлены задачи по изменению темпов роста и народно-хозяйственных пропорций. Этот план был успешно выполнен.
- Девятый пятилетний план (1971—1975 гг.) ставил задачи по повышению благосостояния общества. Вовремя этой пятилетки СССР вышла на первое место в мире по производству многих видов продукции.
- В десятой пятилетке (1976—1980 гг.) усилилось планирование социальной инфраструктуры страны

Понятие планирования и прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



- **Прогнозирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости** - *вероятностное, научно обоснованное суждение о возможном состоянии и использовании земельных ресурсов и прочно связанных с ними объектов недвижимости, а так же о путях и сроках достижения определенных целей и результатов.*
- **Планирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости** – *это определение перспективы развития использования земельных ресурсов и объектов недвижимости на основе социально–экономических программ, утверждённой градостроительной и землеустроительной документацией и*





Цели прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



- - рациональном использовании и охране земель;
- - создании научных предпосылок, включающих анализ социально-экономического развития страны;
- - вариантном предвидение использования недвижимого имущества, учитывающее как сложившиеся тенденции, так и намеченные цели;
- - оценке возможных последствий принимаемых управленческих решений;
- - комплексном технико-экономическом обосновании принятия управляющих решений.

Принципы прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

- **Принцип научности** или научной обоснованности при формировании прогноза и плана характеризуется обязательным применением научного инструментария, современных методик, алгоритмов и моделей научного предвидения, а также изучением и применением отечественного и зарубежного опыта.
- **Принцип системности** и комплексности является одним из важнейших и исходит из того, что прогнозирование и планирование земельных ресурсов и объектов недвижимости представляет собой сложноорганизованную, иерархическую систему, все элементы которой, должны быть взаимоувязаны между собой. Этот принцип позволит разрабатывать согласованный и взаимосвязанный прогноз и построить оптимальный план по каждому из выбранных направлений.
- **Принцип единства** тесно связан с предыдущим принципом, так как предполагает системный характер прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости. Это означает не только наличие совокупности элементов и взаимосвязи между ними, но и наличие единого направления развития элементов систем, ориентированного на общие цели. Используемые в прогнозировании и планировании показатели так же должны представлять единую взаимосвязанную систему.
- **Принцип непрерывности** прогнозирования и планирования земельных ресурсов и объектов недвижимости в условиях рыночных отношений означает постоянное отслеживание ситуации на рынке и на всех стадиях развития объекта, максимальное приспособление планов и прогнозов к рыночной среде, а так же их перманентную корректировку по мере поступления новых данных.

Принципы прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

- **Принцип вариантности** прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости строится на собственно таком качестве прогноза, как его вариативность, которая вместе с вероятностью является его отличительными характеристиками среди других форм научного предвидения. Данный принцип связан с возможностью развития исследуемого объекта недвижимости по разным направлениям при неодинаковых соотношениях в структурных параметрах и с выбором оптимальных с разных точек зрения вариантов его развития. Проблема практического применения данного принципа заключается в том, что отделить варианты развития объекта, которые можно осуществить от тех вариантов, которые в сложившихся условиях не могут быть реализованы.
- **Принцип последовательности** прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости представляет собой переход от частных к более общим прогнозам, что полностью соответствует такому научному термину, как индукция и направлению от частного к общему.
- **Принцип адекватности** прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости предъявляет жесткие требования к качеству исходной земельно-кадастровой, статистической, финансовой и другой информации

Принципы прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

- **Принцип приоритетности** прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости реализуется путем первоочередного построения независимых прогнозов и прогнозов с меньшим периодом упреждения
- **Принцип сбалансированности** в прогнозировании и планировании означает необходимость согласования разных прогнозов и планов: общих и частных; прогнозов и планов с разным периодом упреждения; оптимистических и пессимистических и других
- **Принцип верифицируемости** прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости необходим для определения точности, достоверности и надежности принятых решений. Этот принцип зависит от объекта от степени и глубины познания и от применяемого для прогнозирования метода.
- **Принцип информативности** состоит в необходимости создания системы информационного обеспечения процесса прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости. Информационная система должна обеспечить формирование массивов информации с учетом требований различных уровней и организацию информационных потоков, а так же включать в себя банки и базы данных об объектах недвижимости, программное обеспечение и современные информационные технологии
- **Принцип эффективности** прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости предполагает достижение поставленных целей при минимальных материальных, финансовых, трудовых затратах. Экономические индикаторы при этом должны формироваться в соответствии с целями прогнозирования и планирования.

Классификация прогнозов по периоду упреждения

- Оперативный прогноз (до 1 года)
- Краткосрочный прогноз (1-5 лет)
- Среднесрочный прогноз (5-10 лет)
- Долгосрочный прогноз (10-20 лет)
- Сверхдолгосрочный прогноз (Более 20 лет)

Верификация прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

Критерием качества разработки и выполнения планов может быть степень адекватности теоретической модели планового показателя фактическим данным, на основе которых она была разработана:

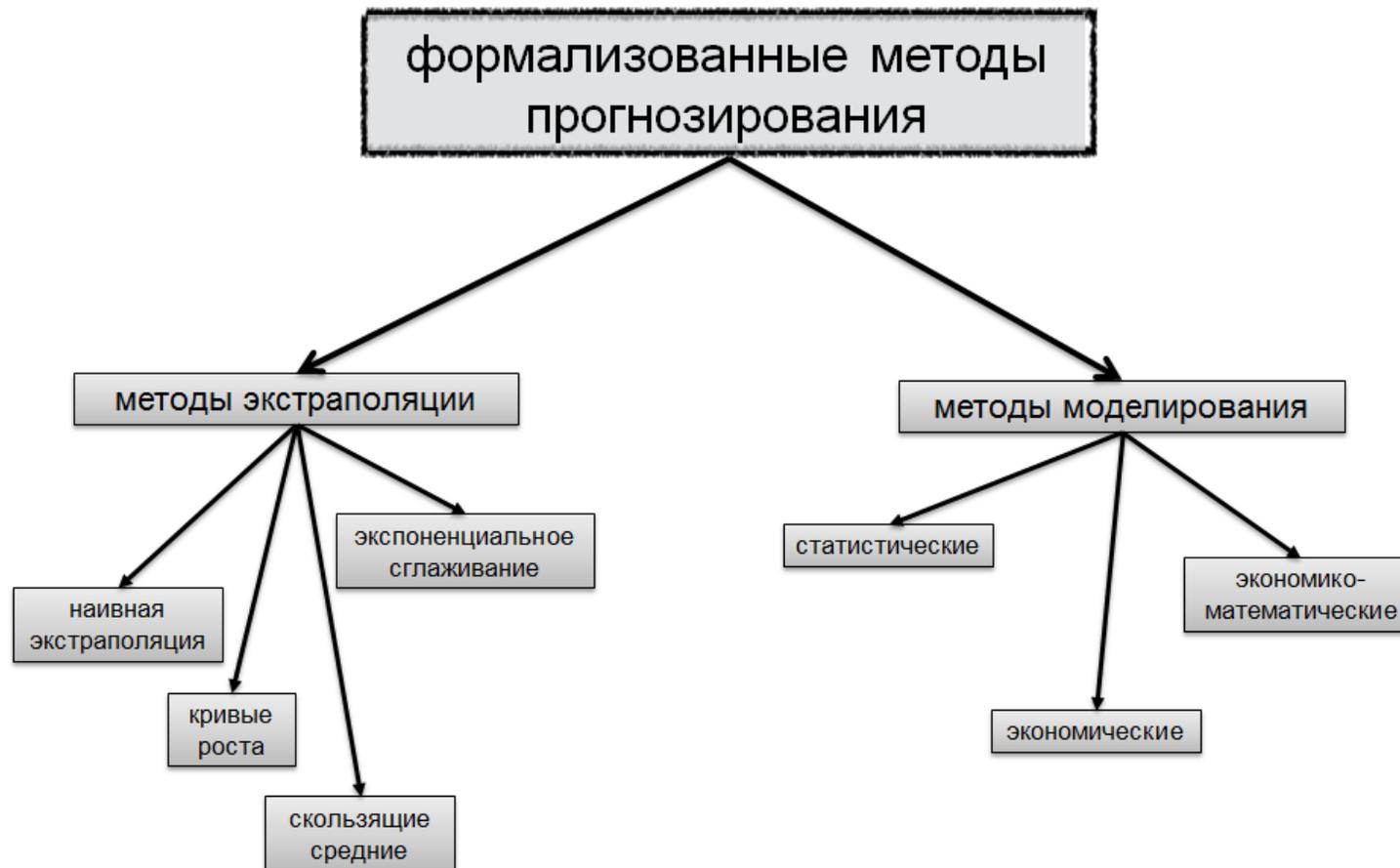
$$K_{кп} = \frac{П_{ф} - П_{р}}{П_{ф}} * 100$$

- где $K_{кп}$ — критерий качества разработки и выполнения планового показателя, %;
- $П_{ф}$ — фактическое значение планового показателя в отчетном периоде;
- $П_{р}$ — расчетное (нормативное, прогнозное) значение планового показателя.

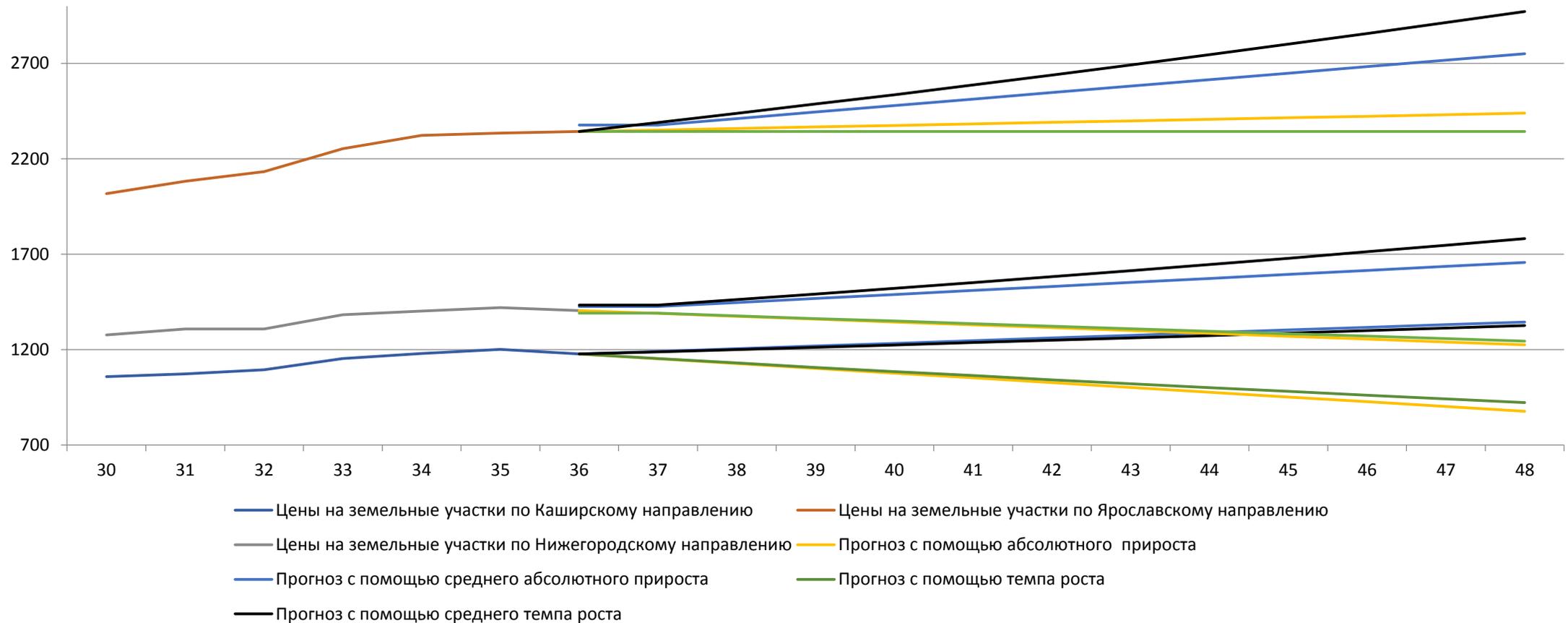
Классификация методов прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



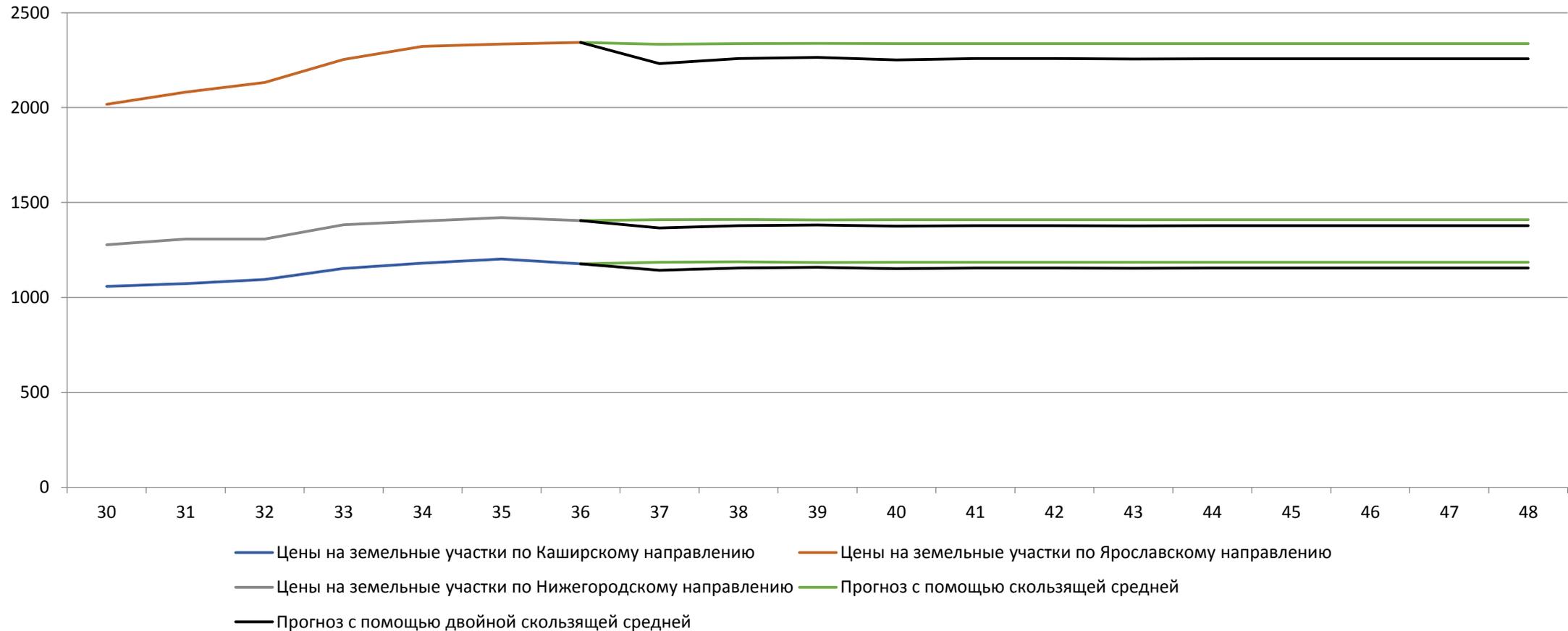
Классификация формализованных методов прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



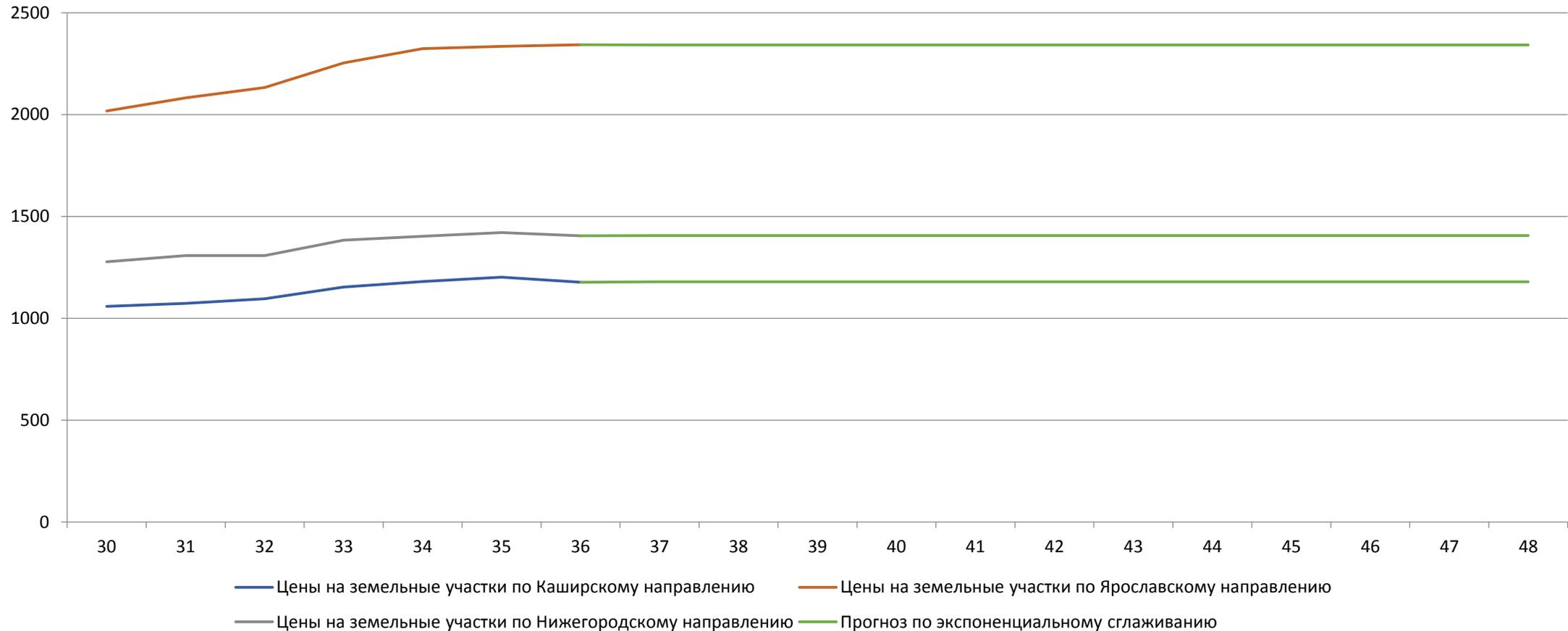
Результаты прогнозирования цен на земельные участки наивными методами



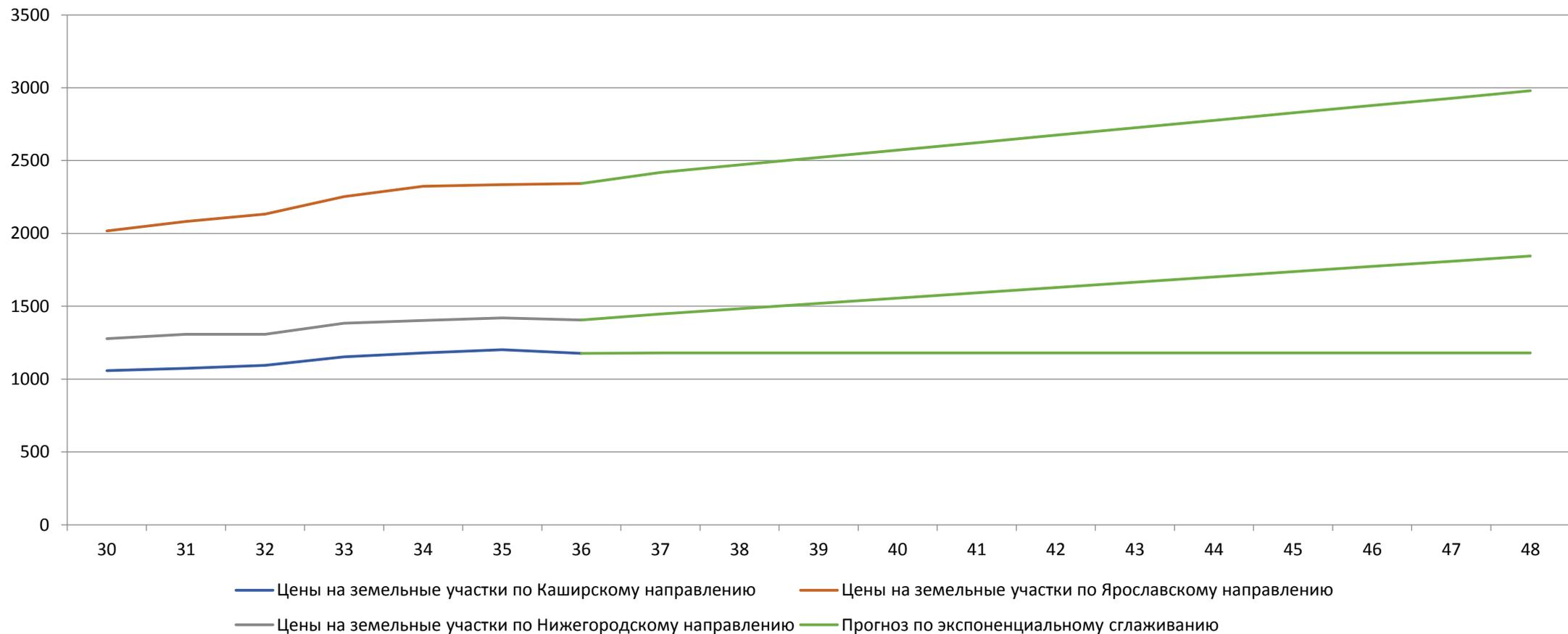
Результаты прогнозирования цен на земельные участки методами скользящей средней



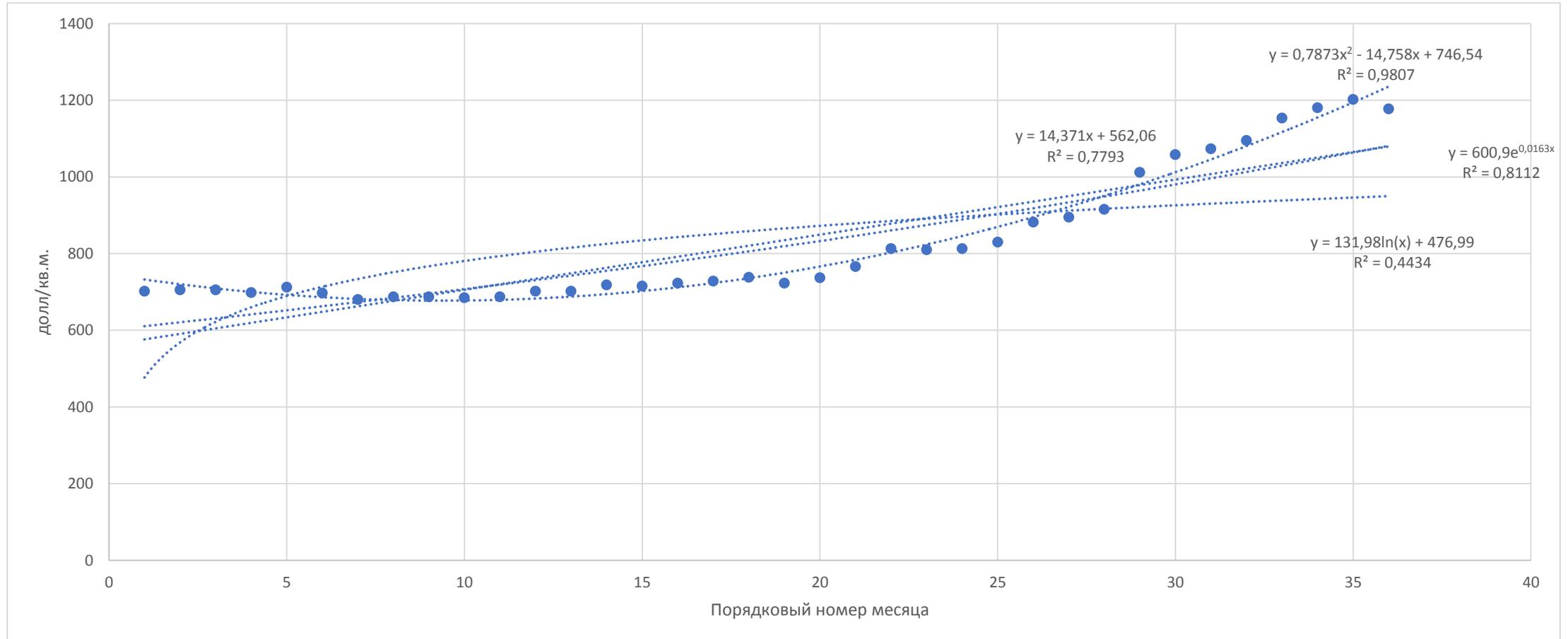
Результаты прогнозирования цен на земельные участки методом экспоненциального сглаживания



Результаты прогнозирования цен на земельные участки методом Хольта



Моделирование динамики цен на земельные участки в Московской области по Каширскому направлению методом кривых роста



Экспертные методы прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

Индивидуальные
методы

Коллективные
методы

Индивидуальные экспертные методы прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

Метод интервью

Метод аналитических записок

Метод построения сценариев

Метод анкетирования

Коллективные экспертные методы прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

Метод Дельфы
Метод мозговой атаки
Метод круглого стола

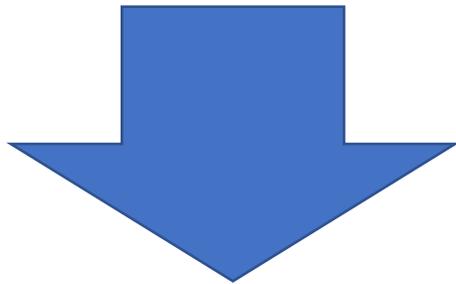
Методы планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

Нормативный
метод

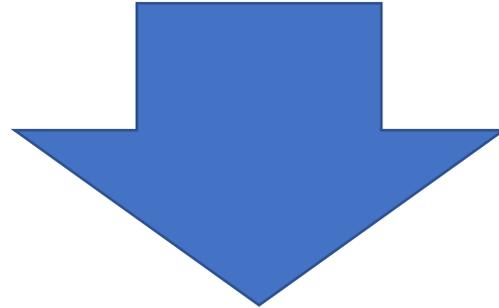
Балансовый метод

Программно-
целевой метод

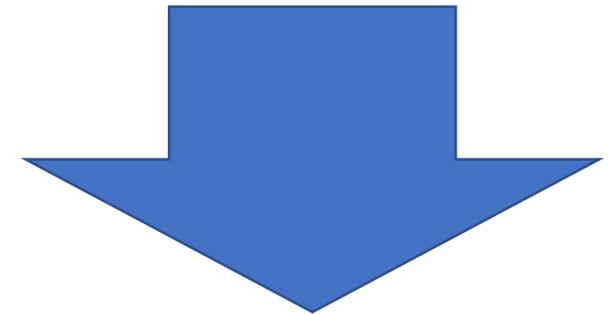
Балансовый метод планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



Материальные балансы



Стоимостные балансы



Трудовые балансы

Классификация норм и нормативов при нормативном методе планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

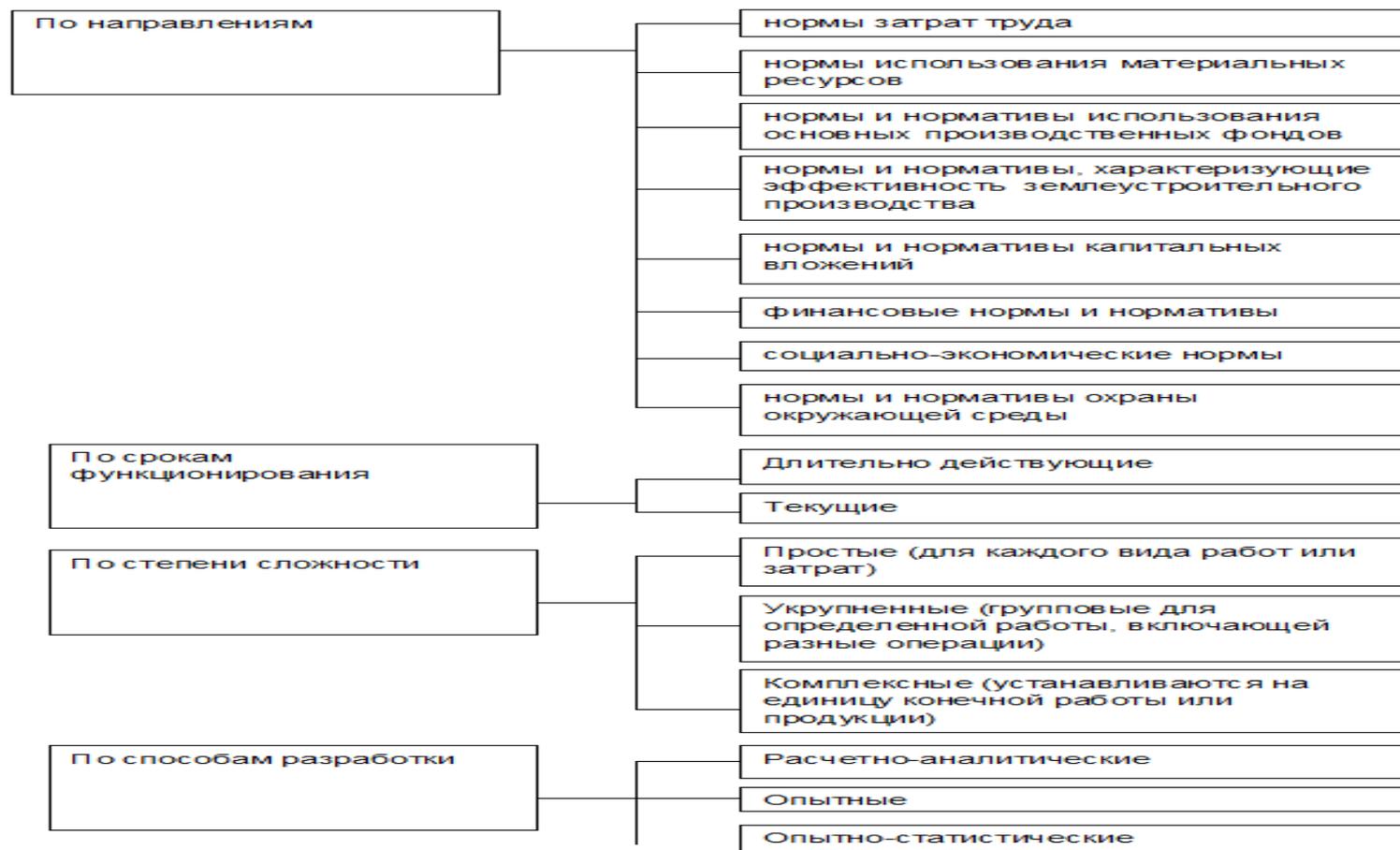
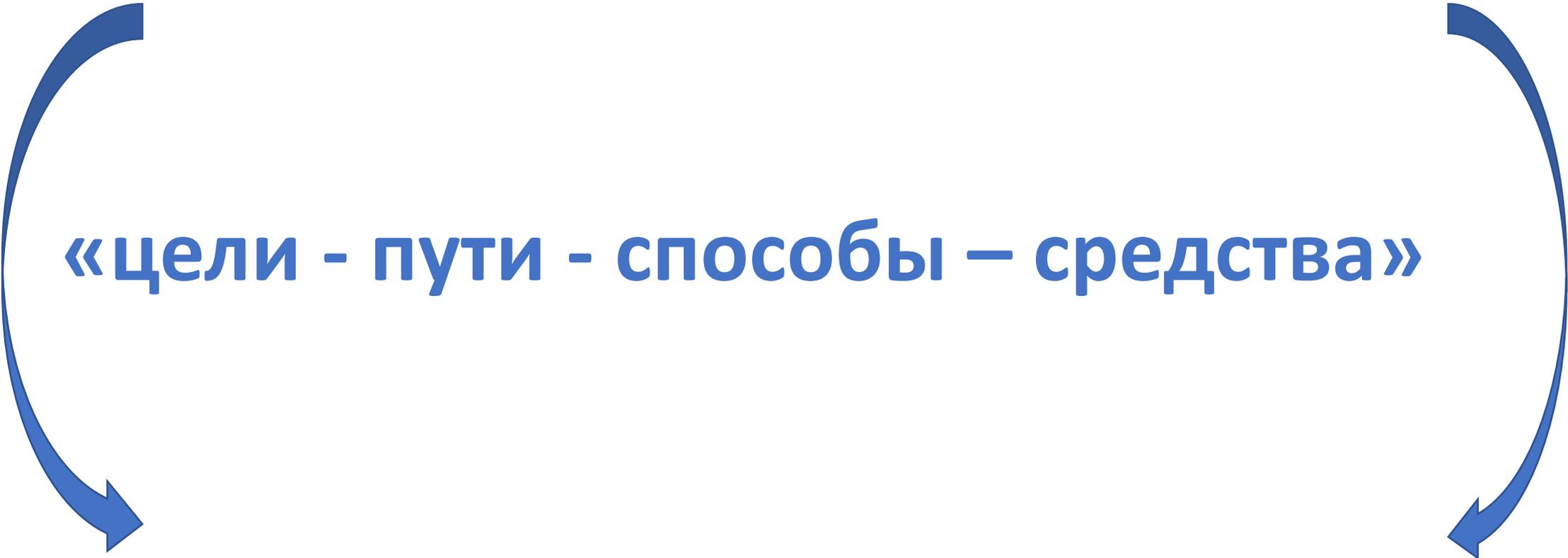
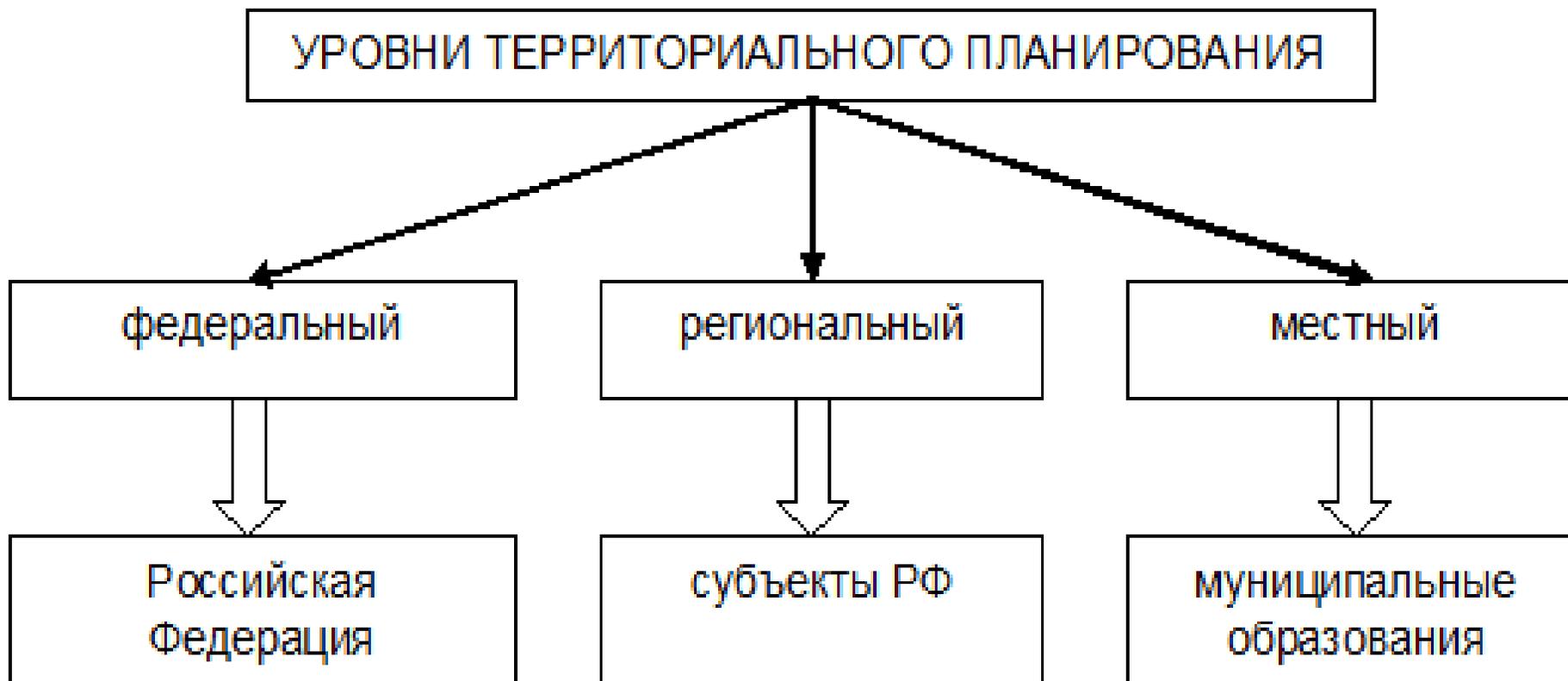


Схема программно-целевого метода планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

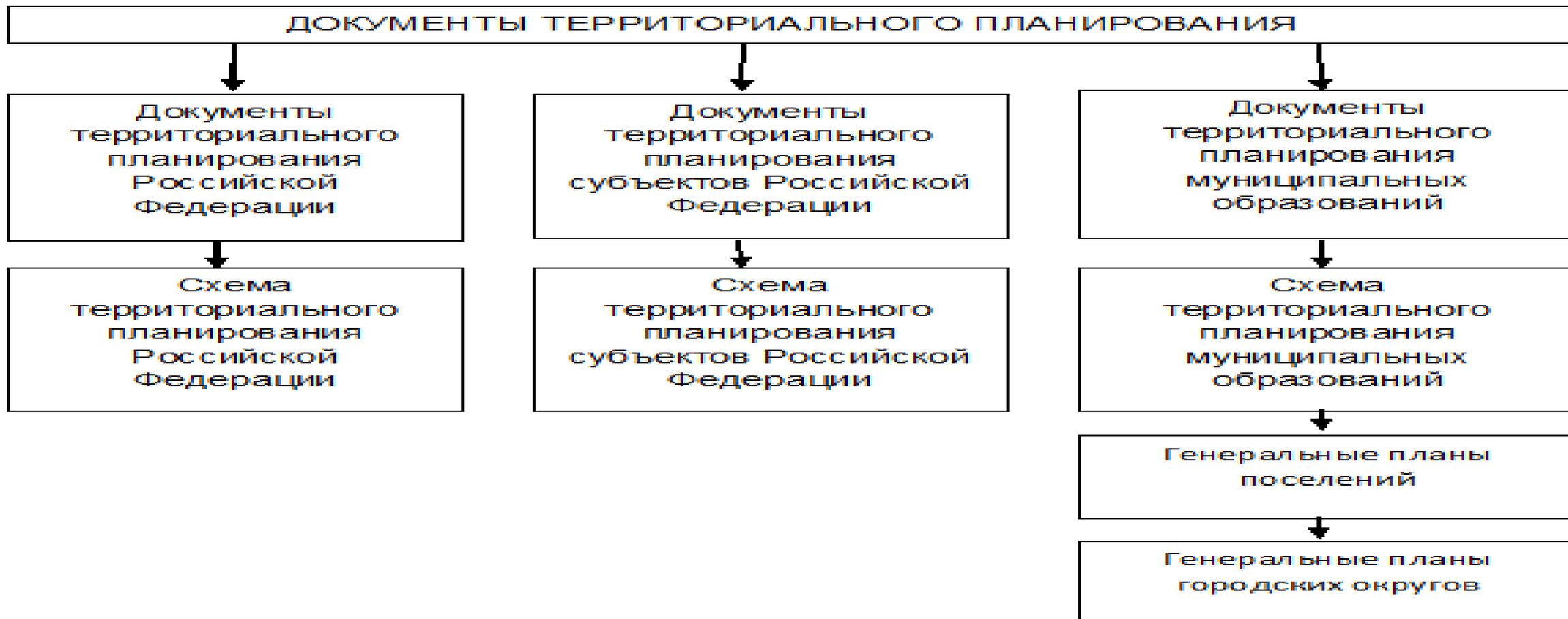
«цели - пути - способы – средства»



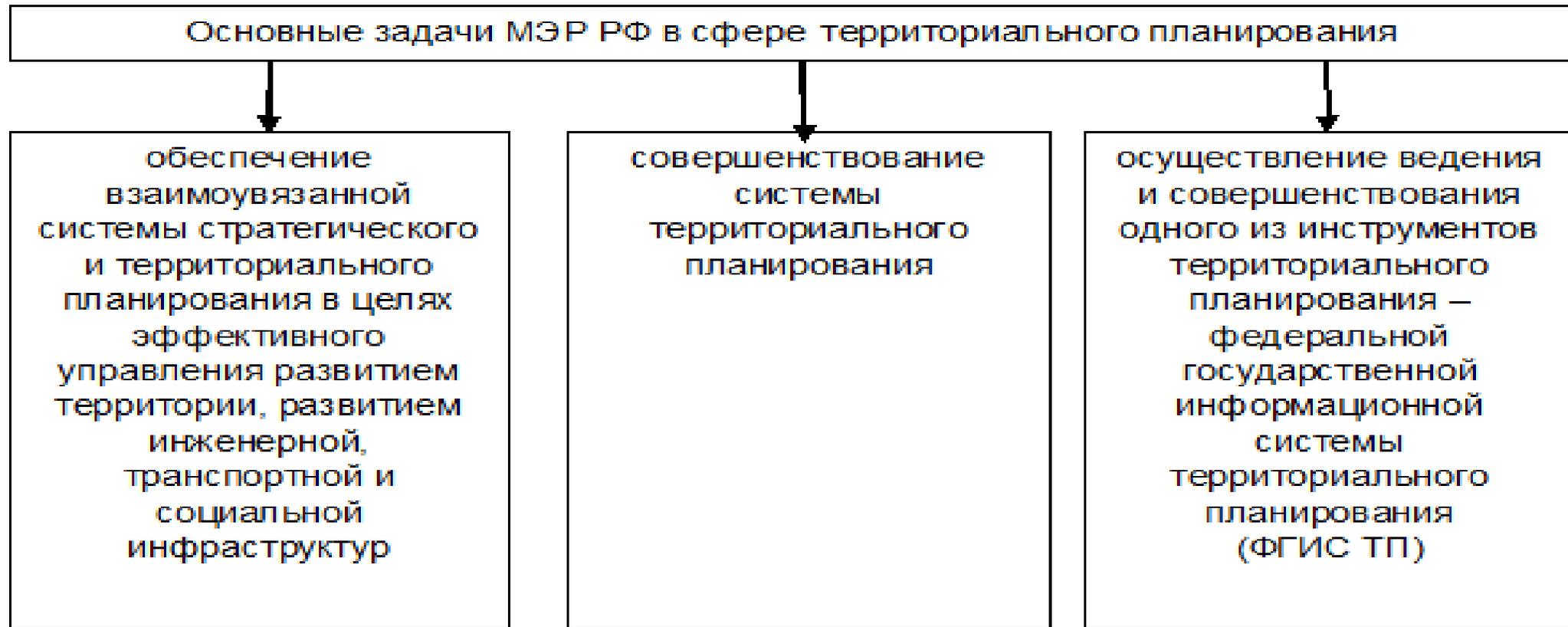
Уровни территориального планирования



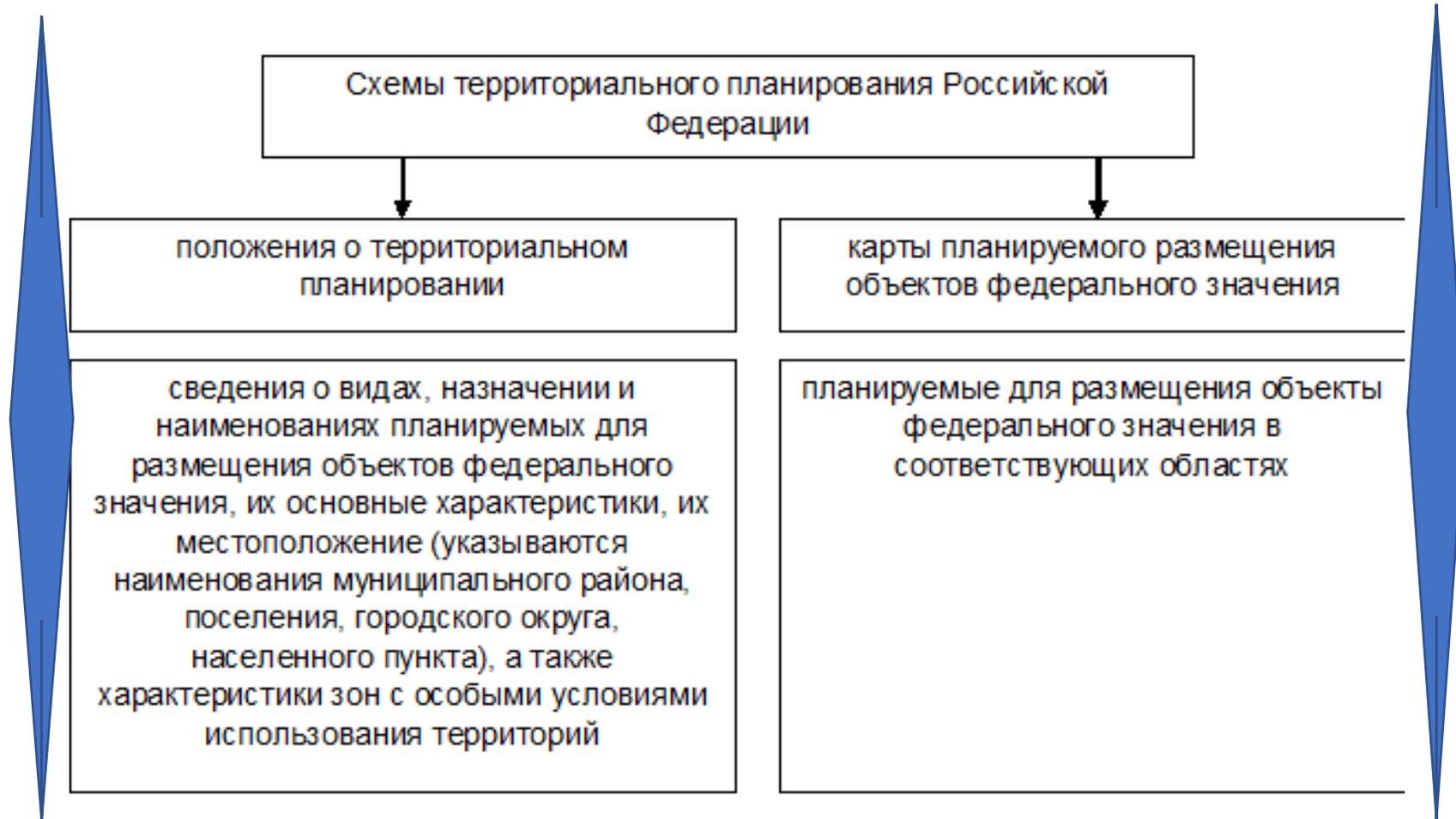
Документы территориального планирования



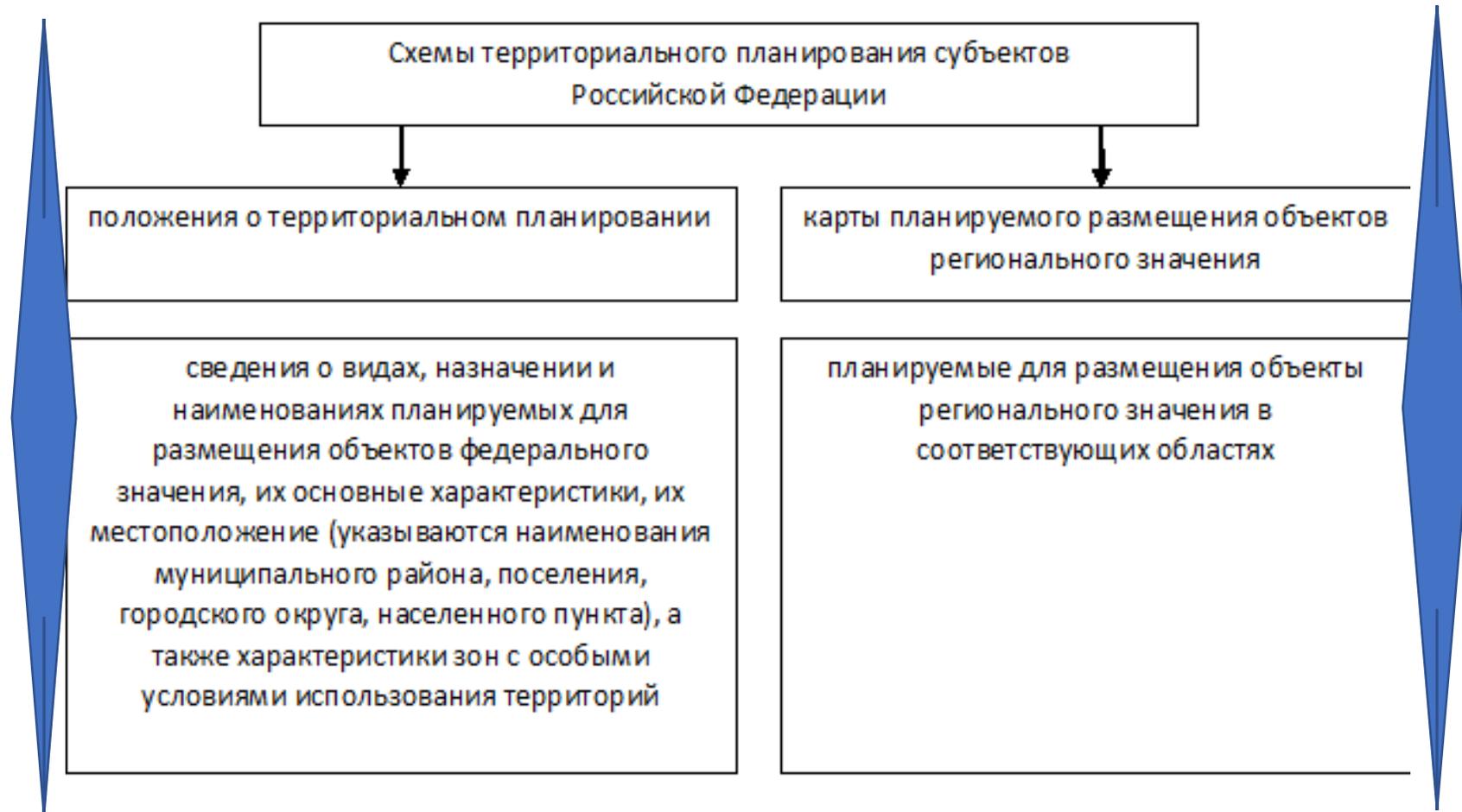
Основные задачи Министерства экономического развития Российской Федерации в сфере территориального планирования



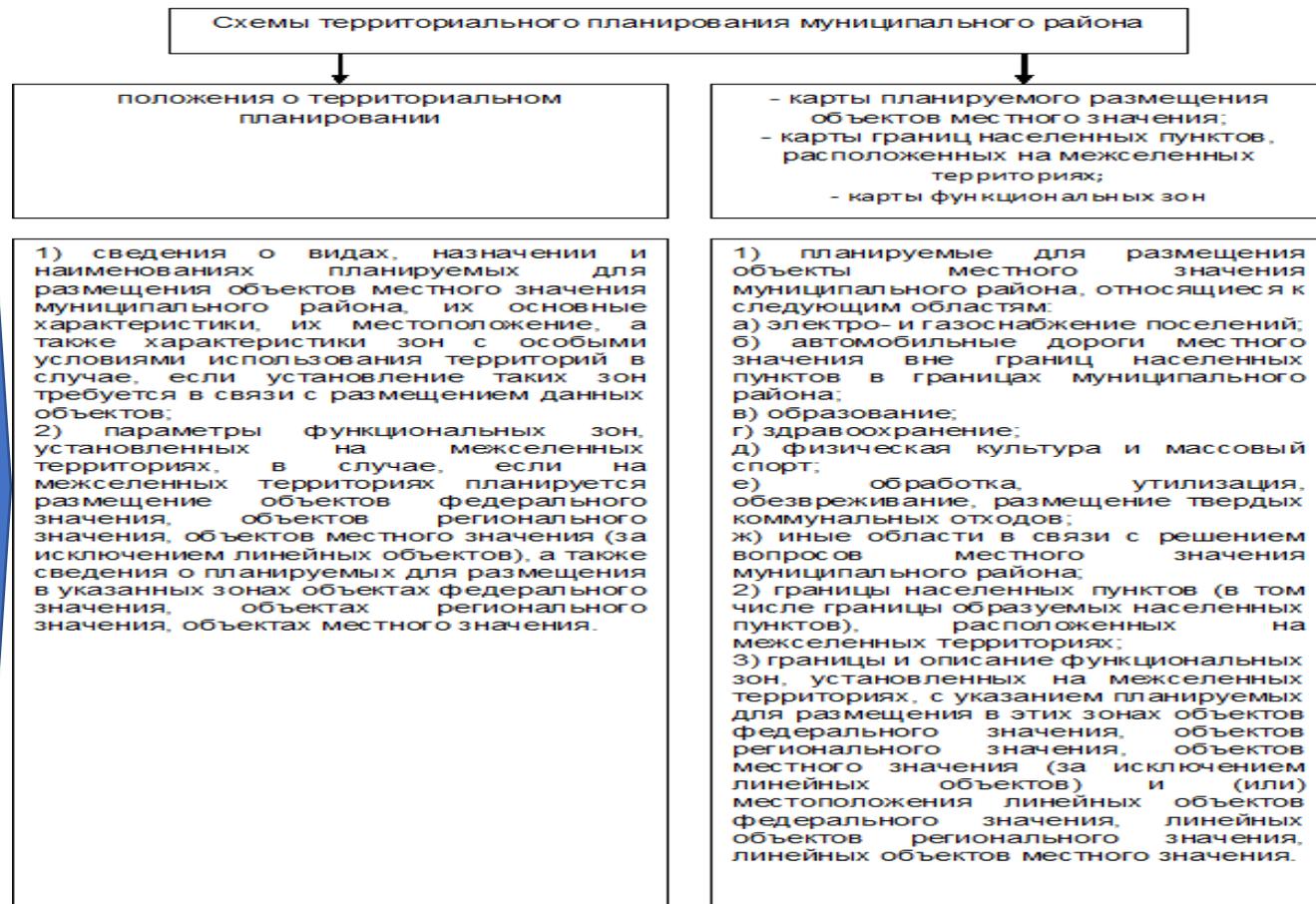
Содержание схем территориального планирования Российской Федерации



Содержание схем территориального планирования субъектов Российской Федерации



Содержание схем территориального планирования муниципального района



Стратегическое планирование

11 июля 2014 г. вступил в силу **Федеральный закон от 28 июня 2014 г.**

№ 172-ФЗ «О государственном стратегическом планировании»,
который направлен на формирование современной системы
государственного стратегического планирования.

Стратегическое планирование-деятельность участников стратегического планирования по целеполаганию, прогнозированию, планированию и программированию социально-экономического развития Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований, отраслей экономики и сфер государственного и муниципального управления, обеспечения национальной безопасности Российской Федерации, направленная на решение задач устойчивого социально-экономического развития Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований и обеспечение национальной безопасности Российской Федерации.

Этапы прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

- **прогнозная ретроспекция (анализ)**
- **прогнозный диагноз (объяснение)**
- **проспекция (собственно прогноз)**

Основными задачами организации работ по прогнозированию и планированию использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

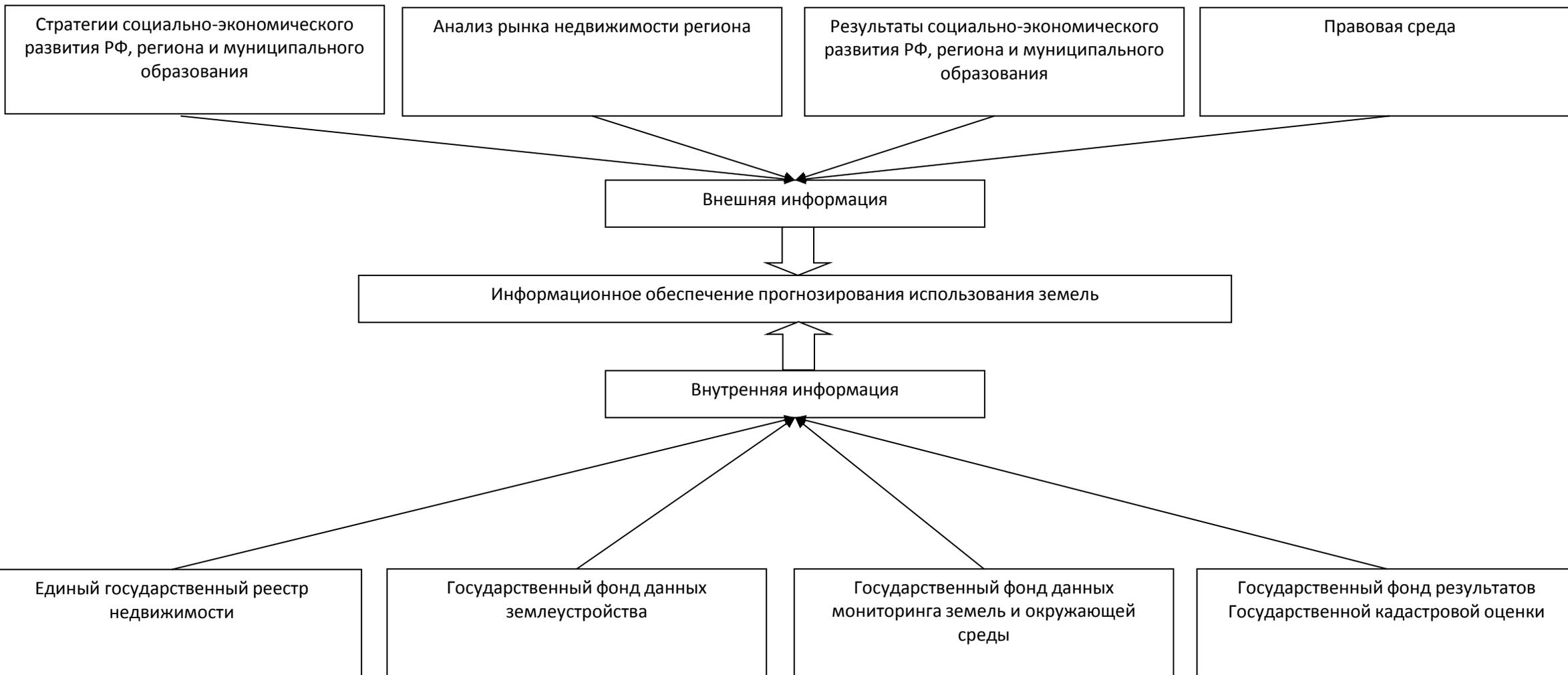
- **сбор и систематизация необходимой информации;**
- **подбор специалистов, владеющих основными приемами и методами прогнозирования;**
- **организация рабочего процесса**

Информация для прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

о распределении земель региона (района, сельского поселения):

- по категориям земель;
- по видам разрешенного использования;
- по видам прав;
- по видам угодий;
- по качественному состоянию;
- по категориям пригодности к хозяйственному использованию (например, сведения о почвенных разностях, накладывающие ограничения на использование земель сельскохозяйственного назначения или физические свойства грунтов, влияющие на возможность застройки и т.п.);
- о платежах на землю (минимальных, максимальных и средних, дифференцированных по видам использования, территориальным единицам и т.п.) в виде
 - кадастровой стоимости,
 - ставок земельного налога;
 - ставок арендной платы;
 - рыночной стоимости земельных участков;
 - количестве сделок на земельном рынке;
 - объемах земельного рынка;
 - объемах предложения на рынке земельных участков;
- об экологическом состоянии почвенного покрова в виде сведений
 - о загрязнении по основным видам загрязнителей;
 - об основных негативных процессах, развивающихся на территории, на которой осуществляется прогнозирование, например местоположение и площадь затопляемых и подтопляемых земель, ареал распространения карстовых явлений, ареалы распространения просадочных грунтов, оползневых и прочих негативных явлений, не допускающих использование земли под застройку или ограничивающих такое использование и т.п.

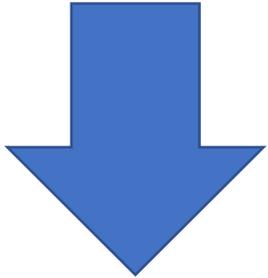
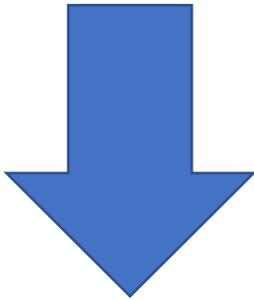
Информационное обеспечение планирования и прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



Элементы экономического механизма природопользования и охраны окружающей среды

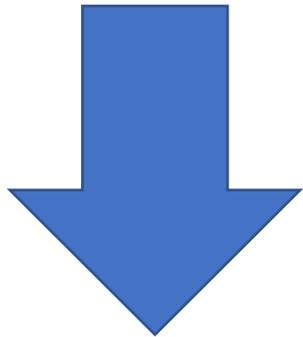
- планирование природопользования и охраны окружающей среды;
- финансирование охраны окружающей среды;
- платежи за природопользование;
- экологическое страхование;
- меры экономического стимулирования.

Основными этапами планирования природопользования являются:

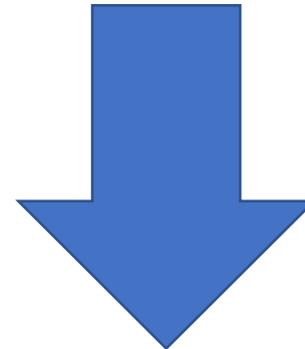
- 
- 
1. Сбор и анализ информации
 2. Прогноз изменения ситуации в будущем
 3. Разработка конкретных мероприятий
 4. Формирование организационной структуры для реализации мероприятий
 5. Распределение ресурсов и выбор источников финансирования.

Методы планирования природопользования

Основными методами планирования природопользования на государственном уровне являются:



нормативный



программно-целевой

Индикативное планирование

Методы индикативного планирования

- Сценарный прогноз краткосрочных и долгосрочных тенденций социально-экономического развития
- Расчет сбалансированных пропорций объемных и ценовых показателей
- Сбалансированное целеполагание
- Комплексное оценивание, оптимальный выбор и принятие решений
- Программно-целевые индикативные методы

19

Индикативное планирование

Разновидности индикативного планирования

- индикативное планирование – это макропланирование при самостоятельности предприятий (Китай)
- индикативное планирование – это ориентирование частных предприятий на выполнение задач, формулируемых государством (Япония)
- индикативное планирование – это механизм координации действий и интересов государства и других субъектов экономики (Франция)
- индикативный план содержит обязательные задания для государства и госсектора (Россия)

Зарубежный опыт планирования и прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

Североамериканская
система

Азиатская система

Европейская система

Вопросы для самоподготовки

1. Формы предвидения
2. Гипотеза, прогноз, план. Их взаимосвязь и характеристика
3. Формы сочетания прогноза и плана
4. История возникновения прогнозирования
5. Основные исторические этапы развития прогнозирования и планирования в России
6. Система социально-экономического прогнозирования в РФ.
7. Определение прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости
8. Основные задачи и функции прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости
9. Принципы прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



Вопросы для самоподготовки

10. Прогнозирование и планирование как важнейшие функции управления земельными ресурсами
11. Понятие «период упреждения»
12. Классификация прогнозов
13. Верификация прогнозов и планов
14. Основные этапы прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости
15. Методы прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости, их особенности
16. Классификация формализованных методов прогнозирования

Вопросы для самоподготовки

17. Классификация экспертных методов прогнозирования
18. Методы планирования, классификация, особенности
19. Нормативный метод планирования
20. Балансовый метод планирования
21. Программно-целевой метод планирования
22. Территориальное планирование, содержание
23. Документы территориального планирования
24. Стратегическое планирование, понятие

Вопросы для самоподготовки

25. Особенности организации работ по прогнозированию и планированию использования земельных ресурсов и объектов недвижимости
26. Система информационного обеспечения прогнозирования и планирования земельных ресурсов и объектов недвижимости
27. Планирование природопользования и охраны окружающей среды в РФ
28. Особенности индикативного планирования
29. Опыт индикативного планирования в России и за рубежом
30. Опыт прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости за рубежом.