



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 предвиденья. 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:

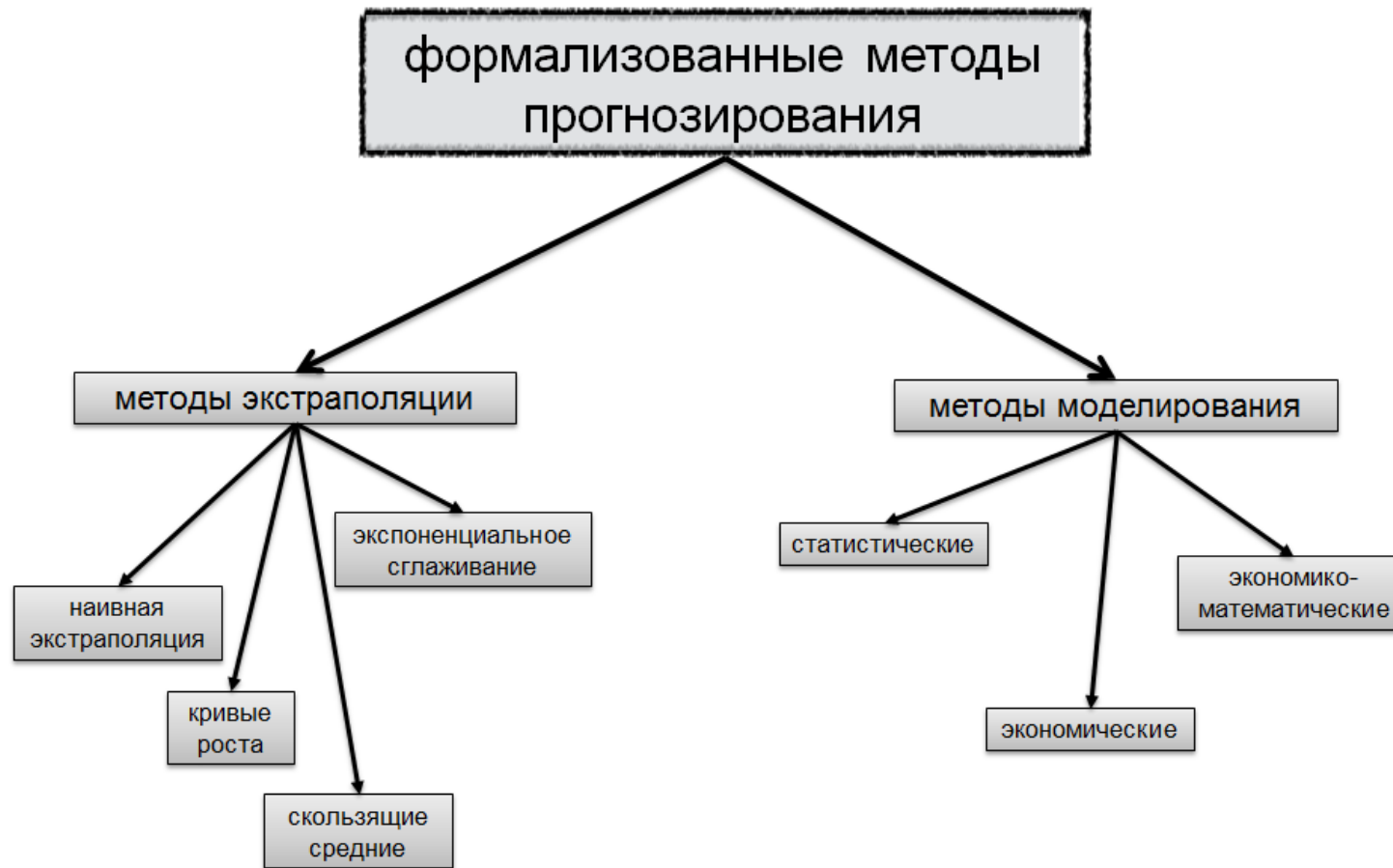
$$K_{кп} = \frac{П_{ф} - П_{р}}{П_{ф}} * 100$$

- 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.

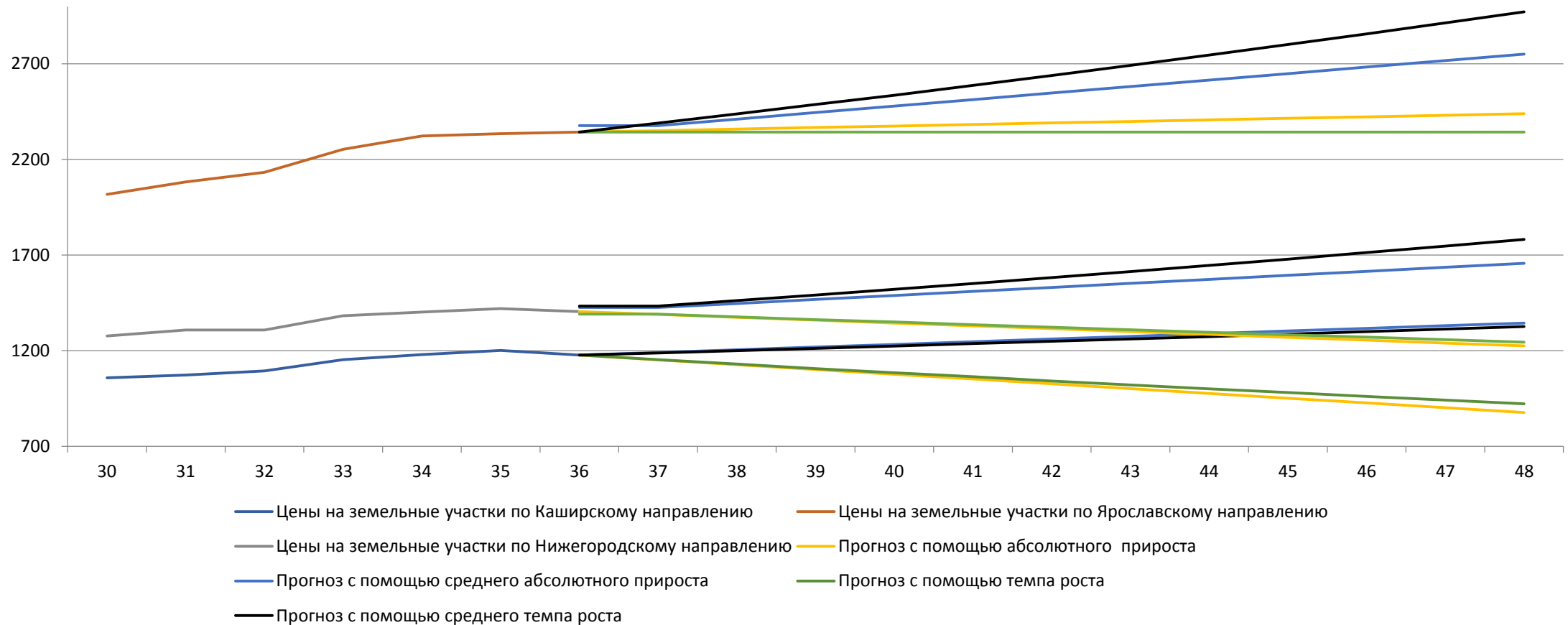
# Классификация методов прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



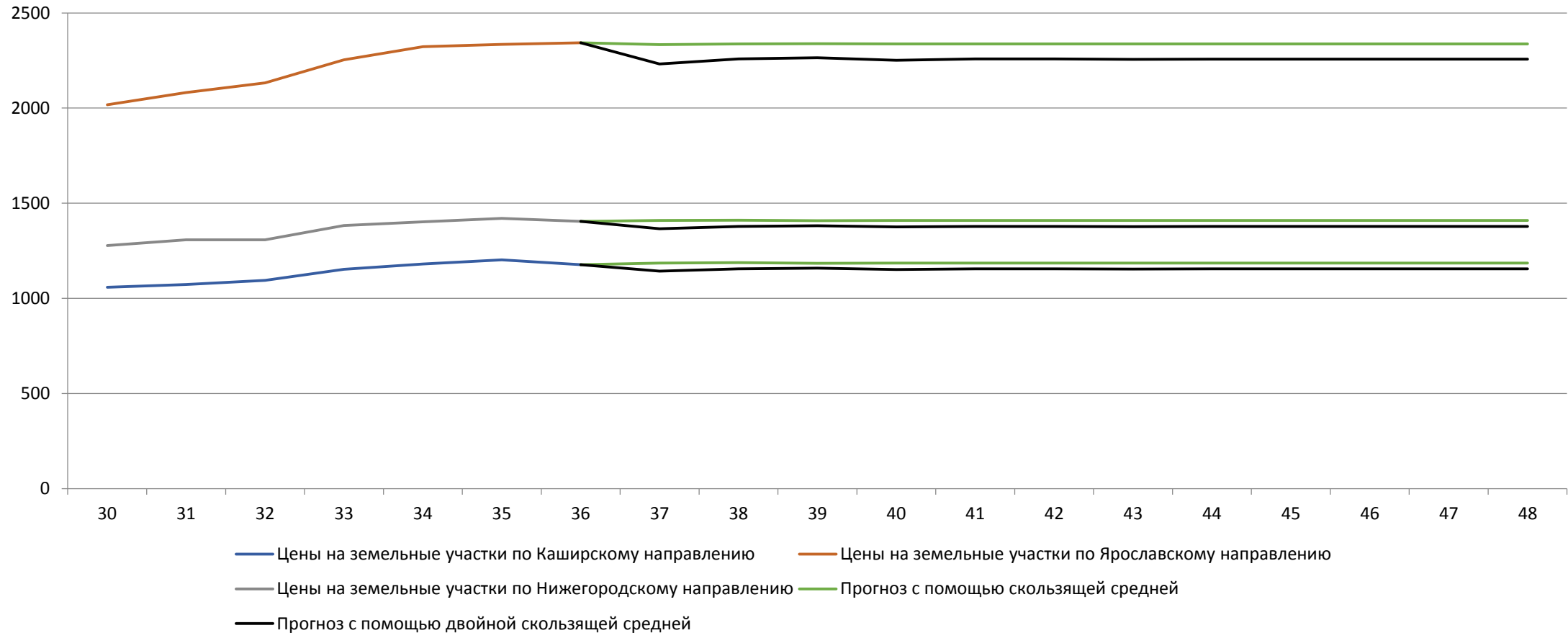
# Классификация формализованных методов прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



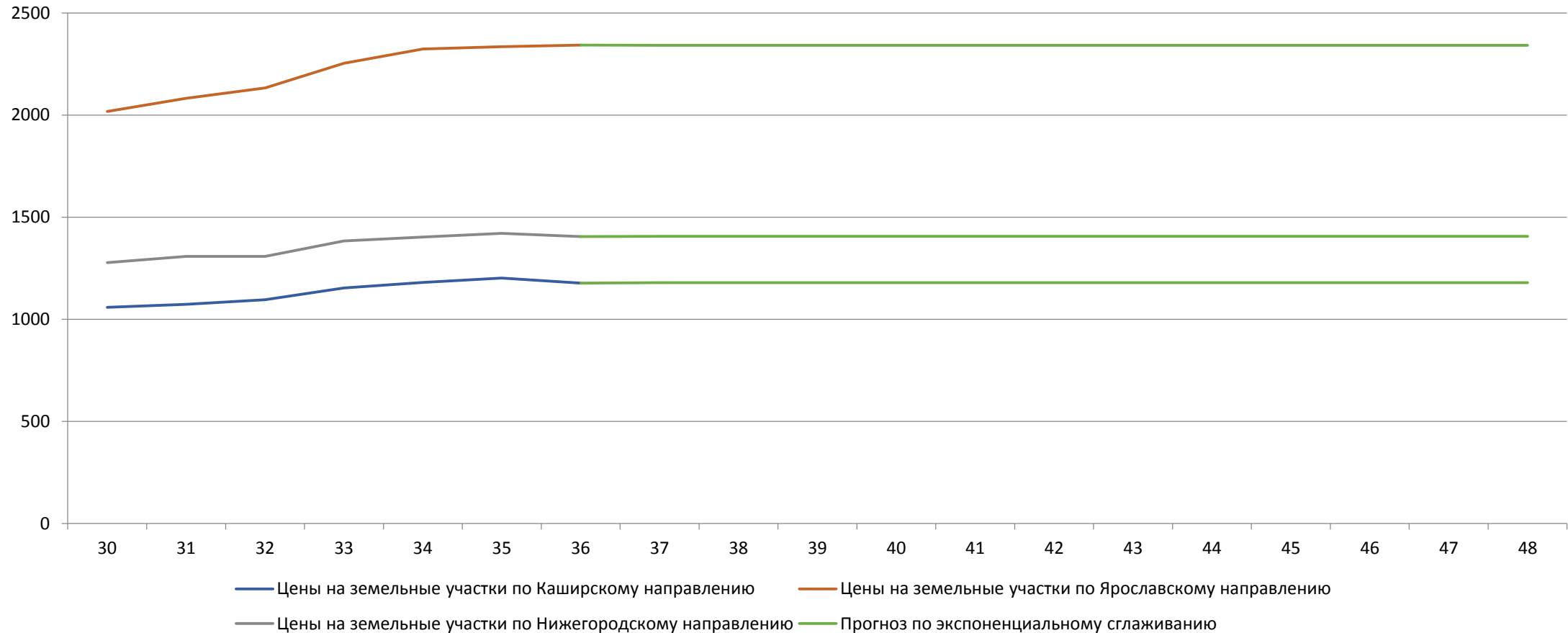
# Результаты прогнозирования цен на земельные участки наивными методами



# Результаты прогнозирования цен на земельные участки методами скользящей средней

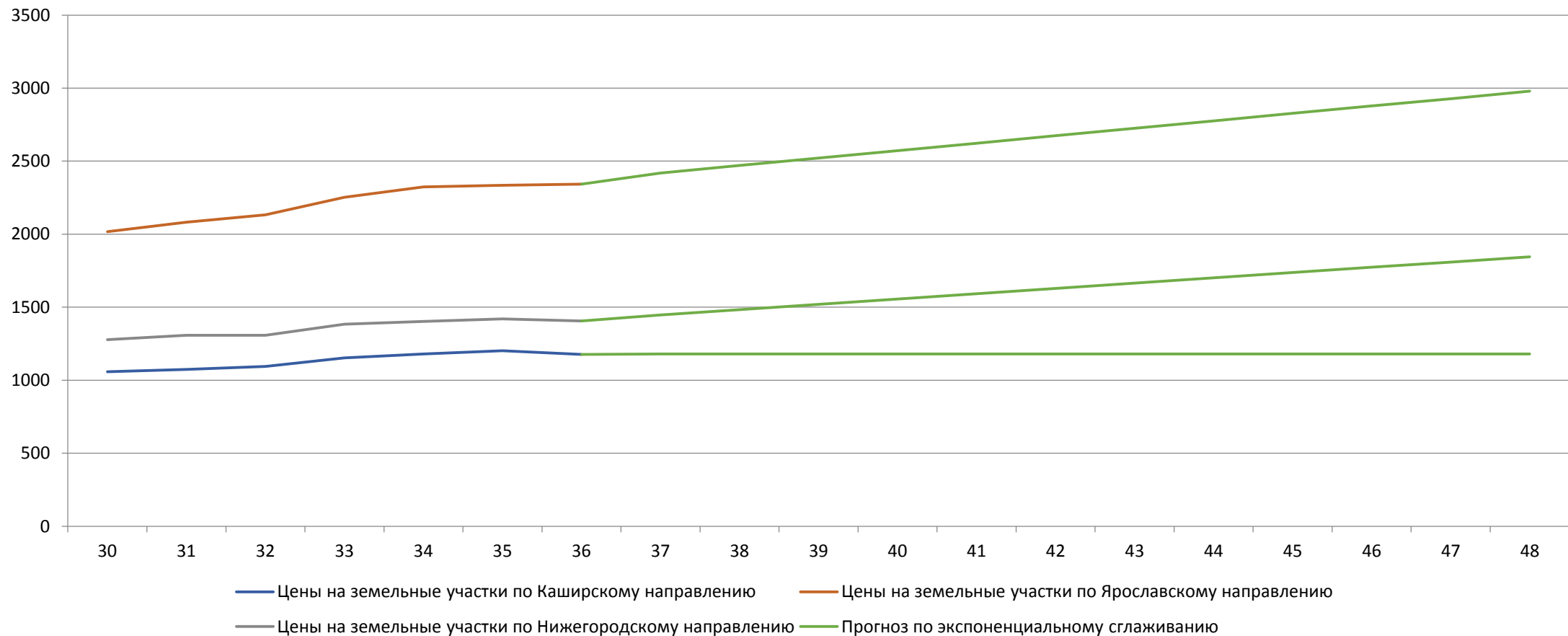


# Результаты прогнозирования цен на земельные участки методом экспоненциального сглаживания

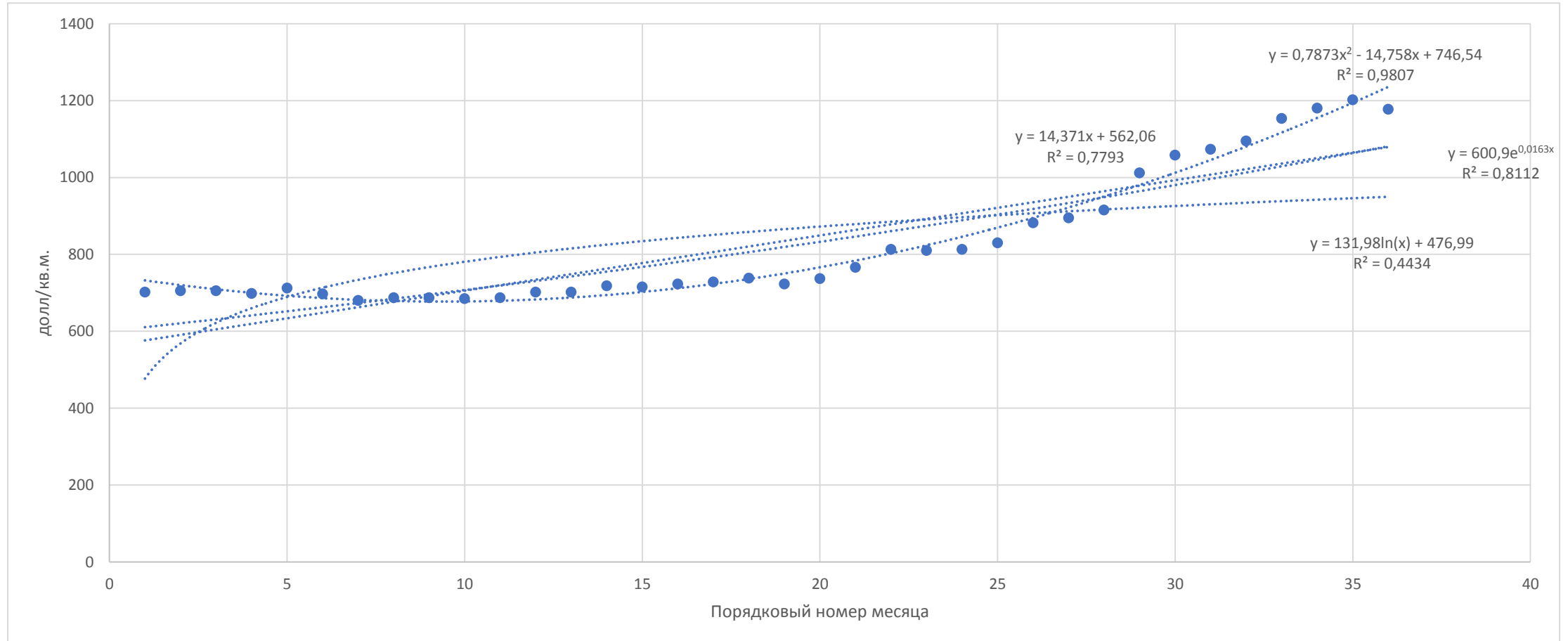




# Результаты прогнозирования цен на земельные участки методом Хольта



# 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**

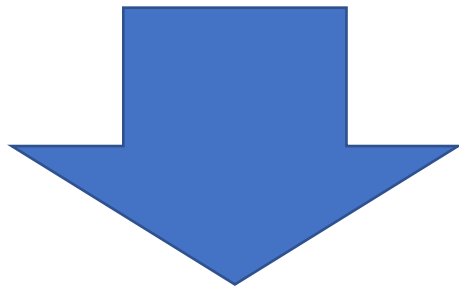
# Методы планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

Нормативный  
метод

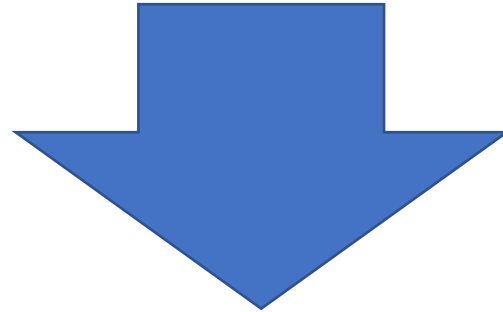
Балансовый метод

Программно-  
целевой метод

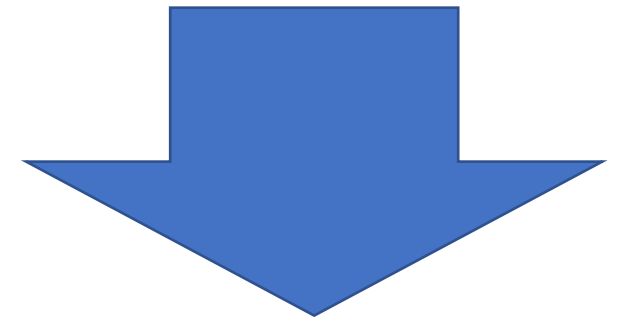
# Балансовый метод планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



Материальные балансы

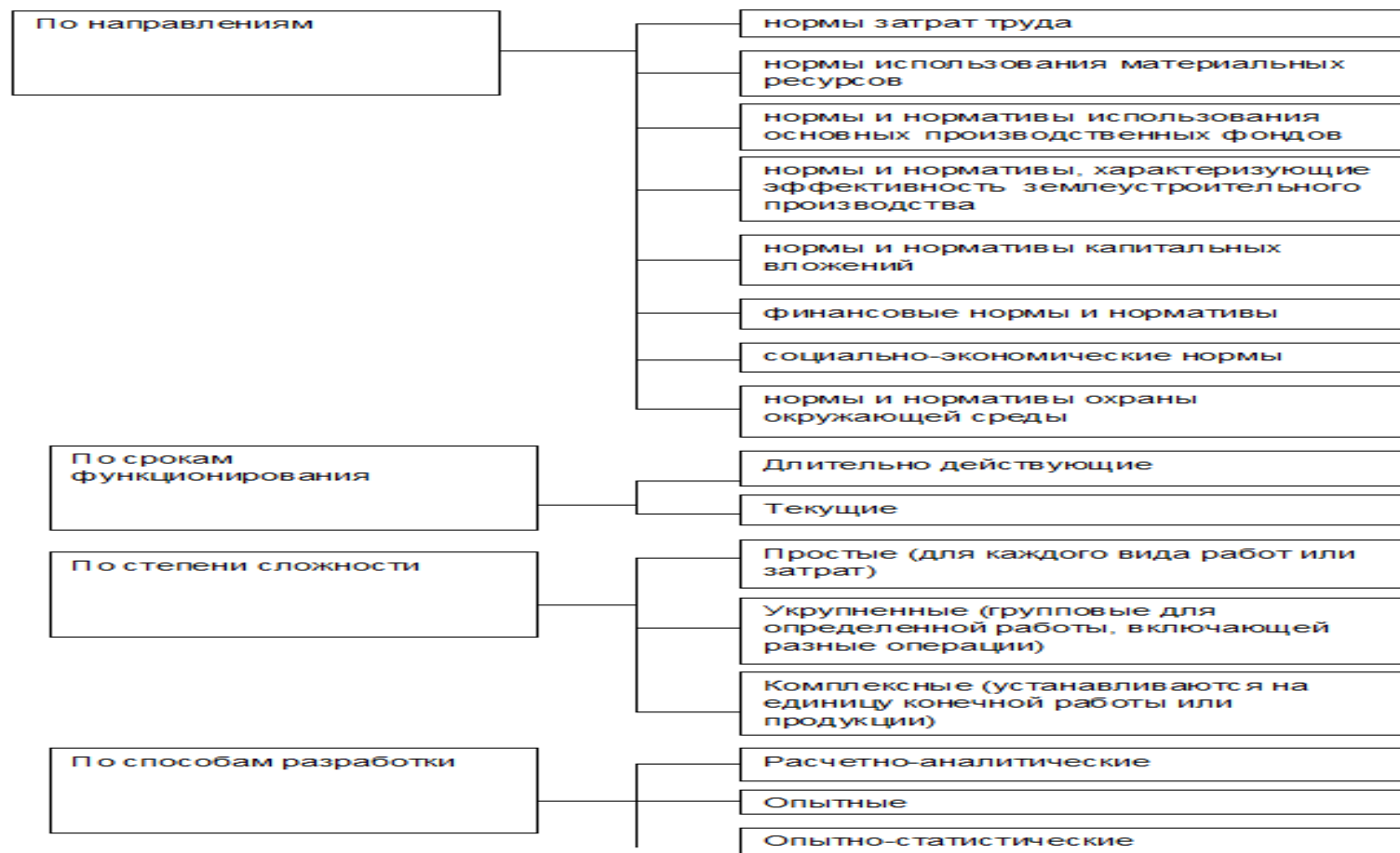


Стоимостные балансы



Трудовые балансы

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



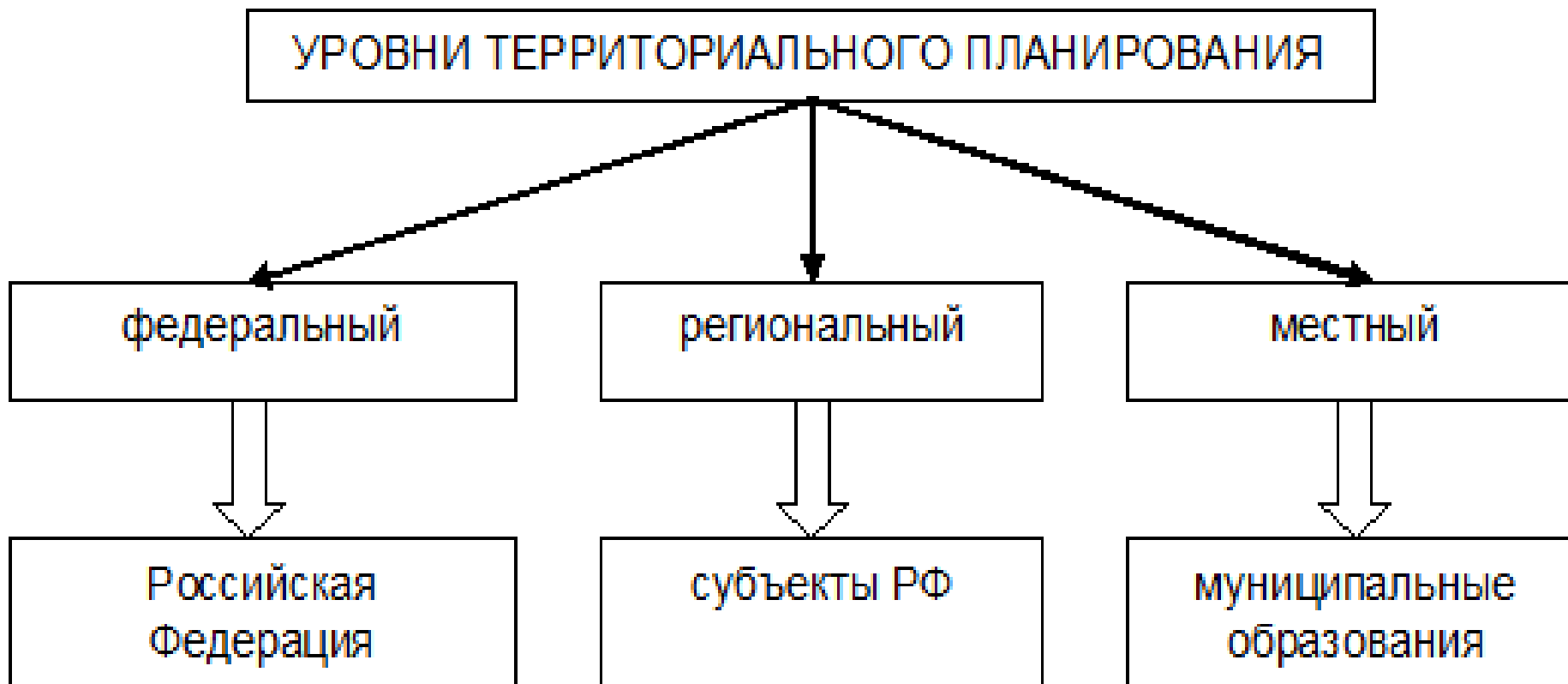


# Схема программно-целевого метода планирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости

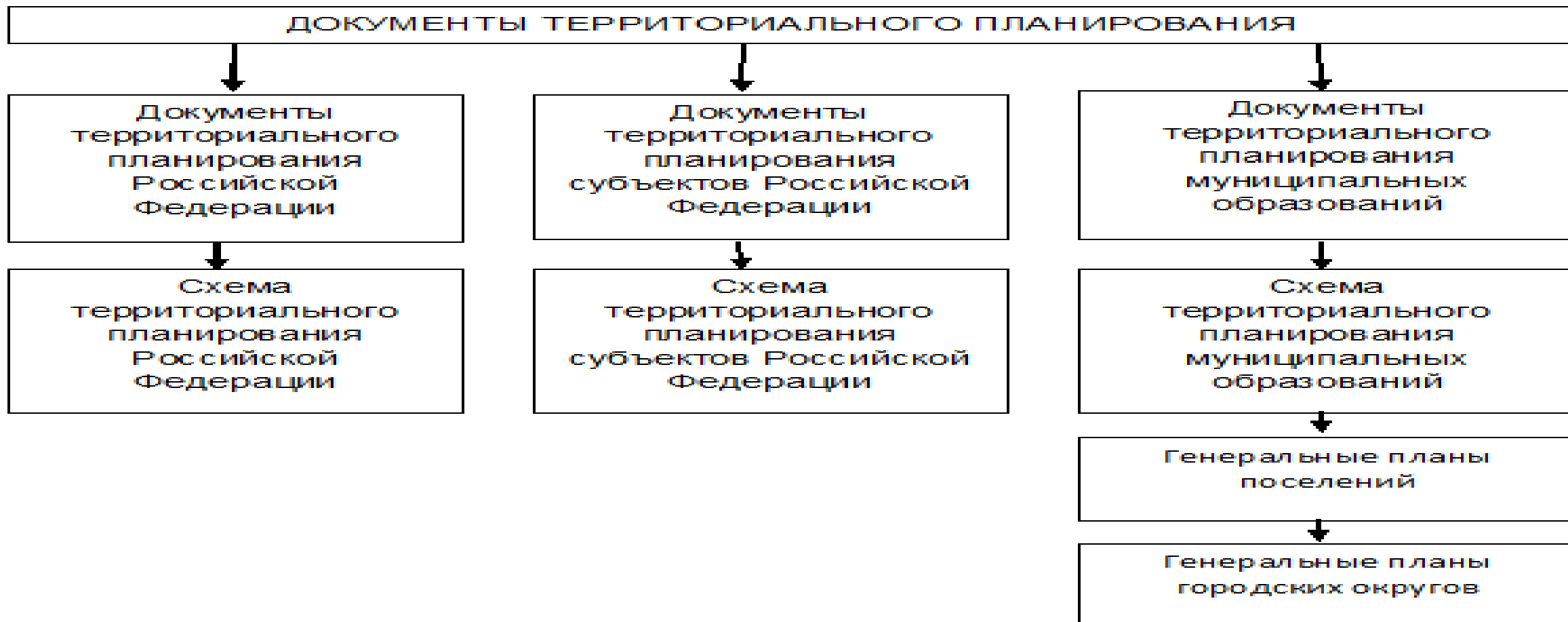


**«цели - пути - способы – средства»**

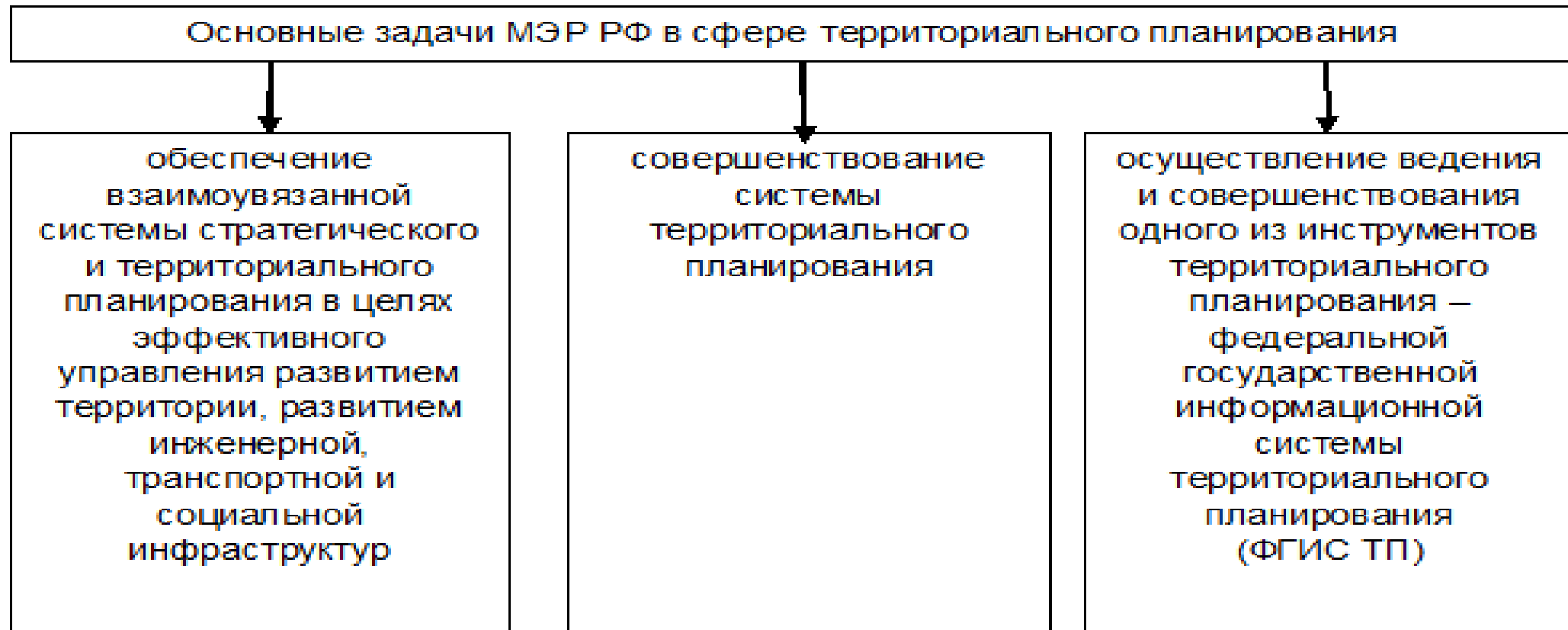
# Уровни территориального планирования



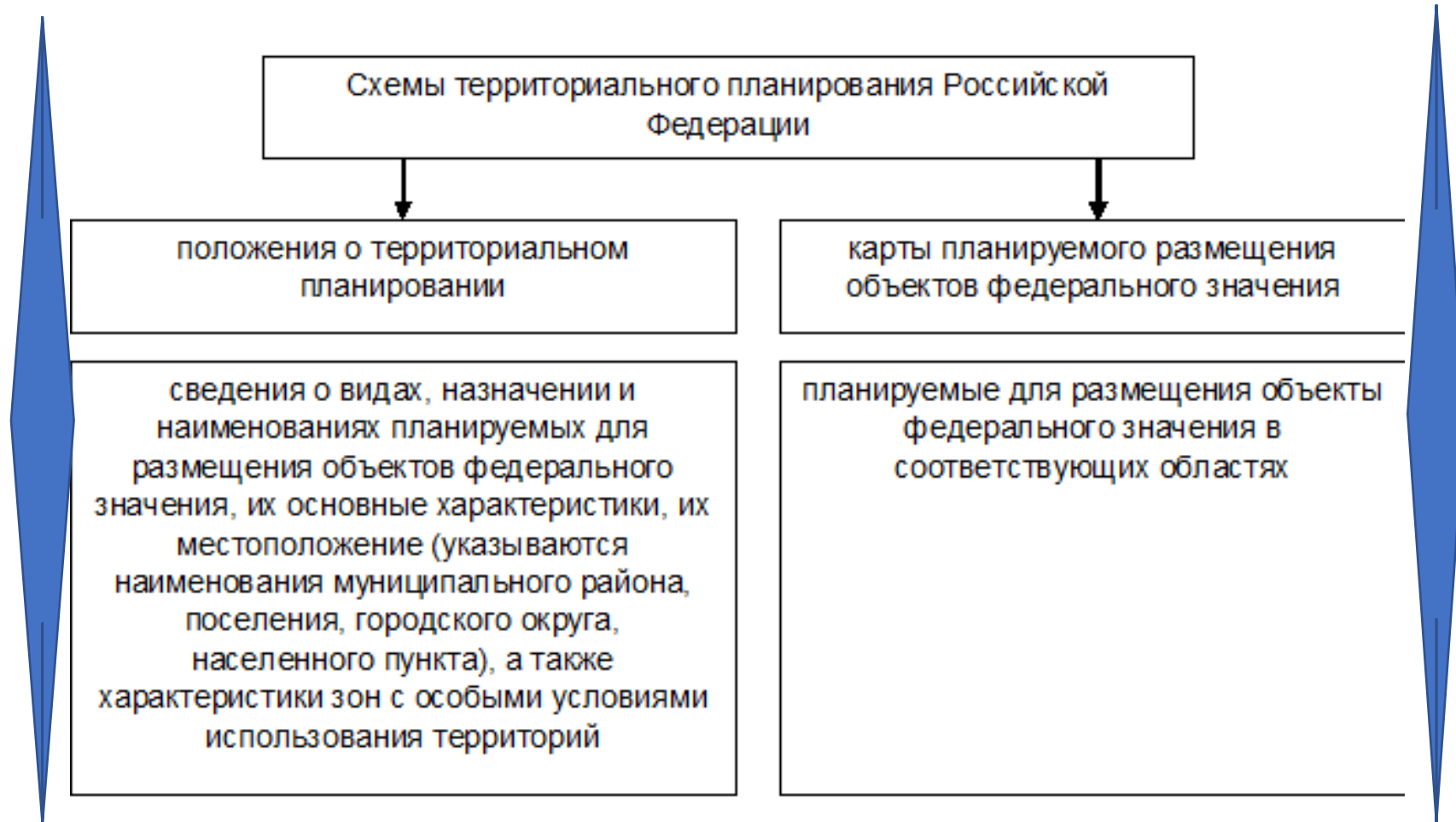
# Документы территориального планирования



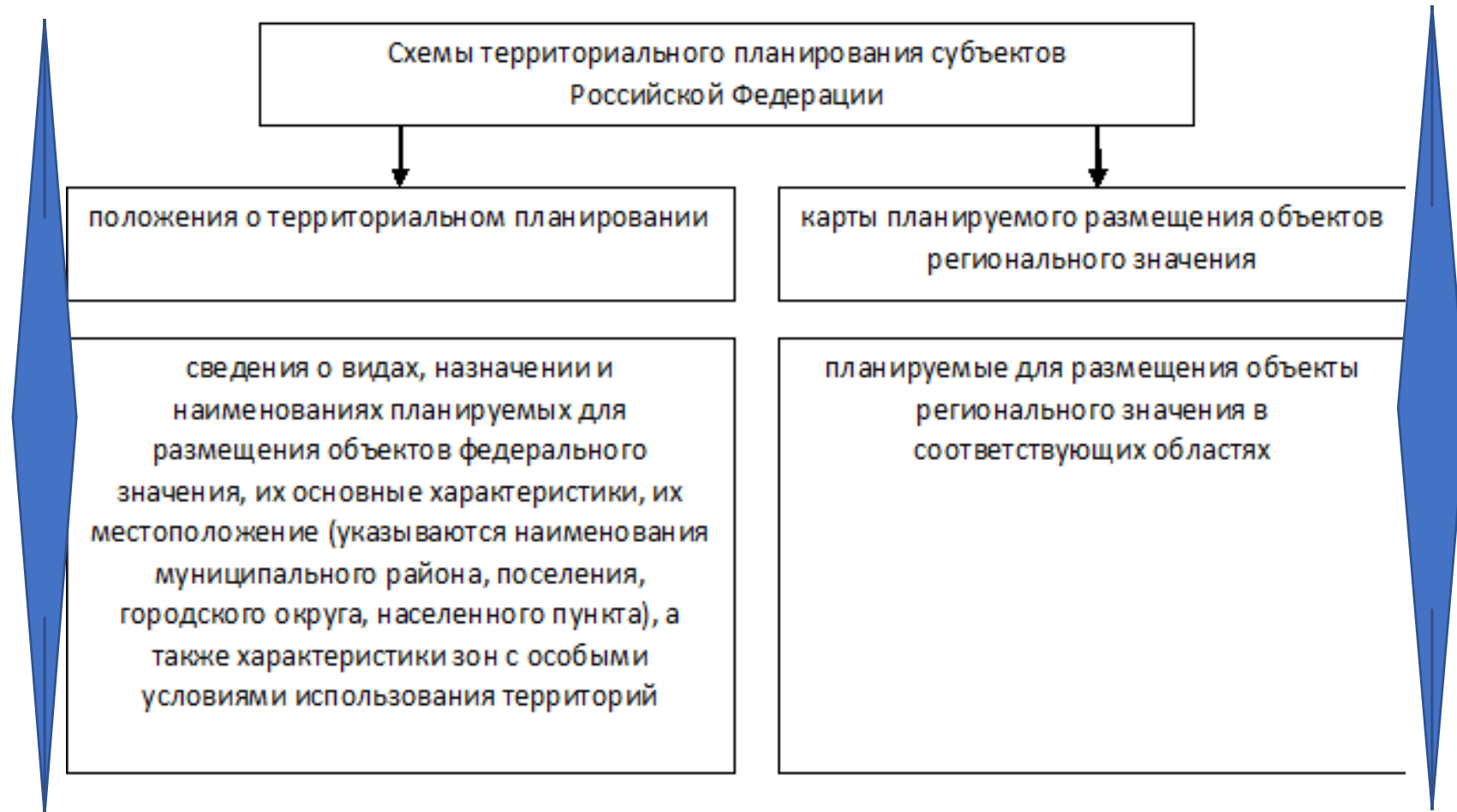
# Основные задачи Министерства экономического развития Российской Федерации в сфере территориального планирования



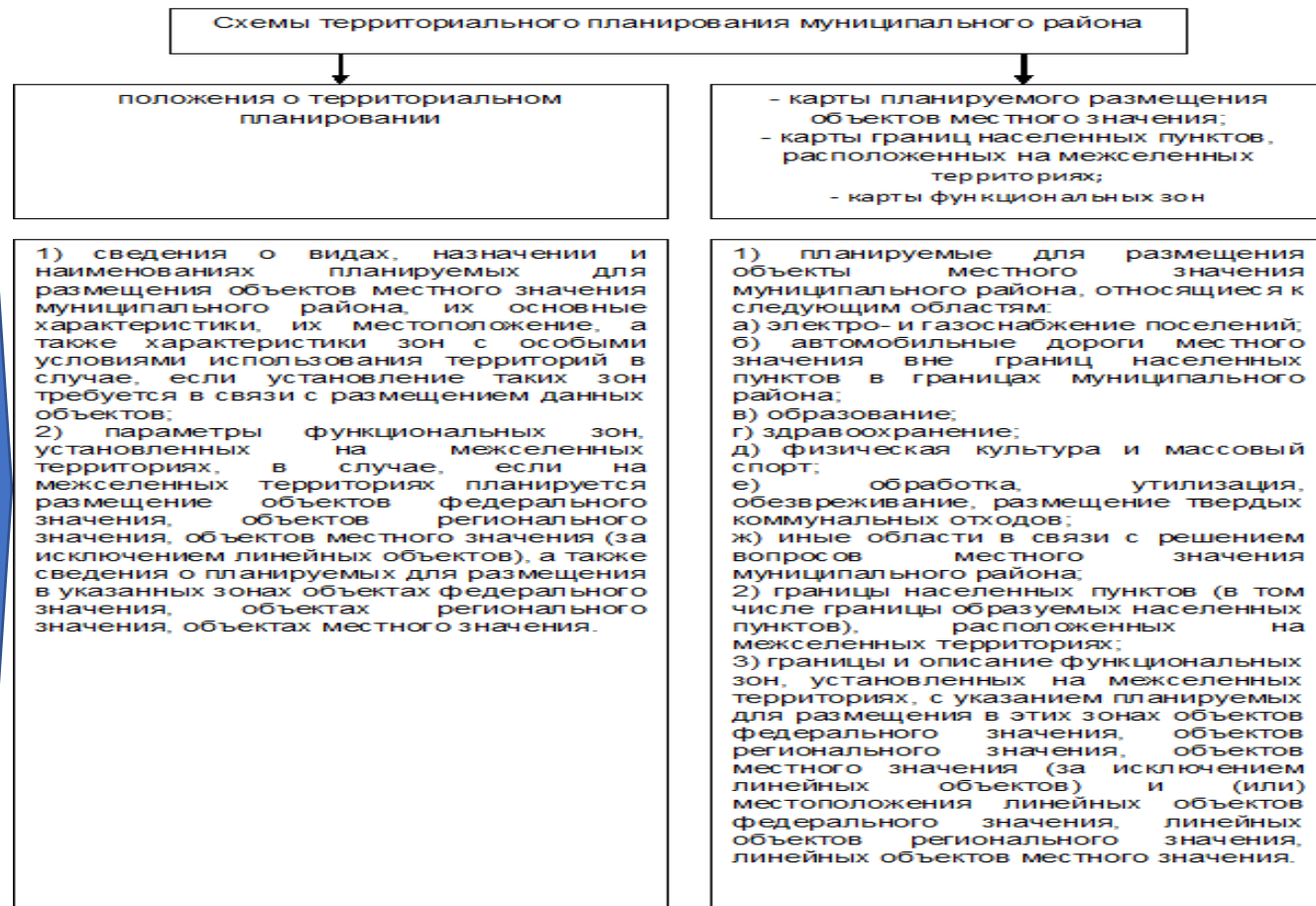
# Содержание схем территориального планирования Российской Федерации



# 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

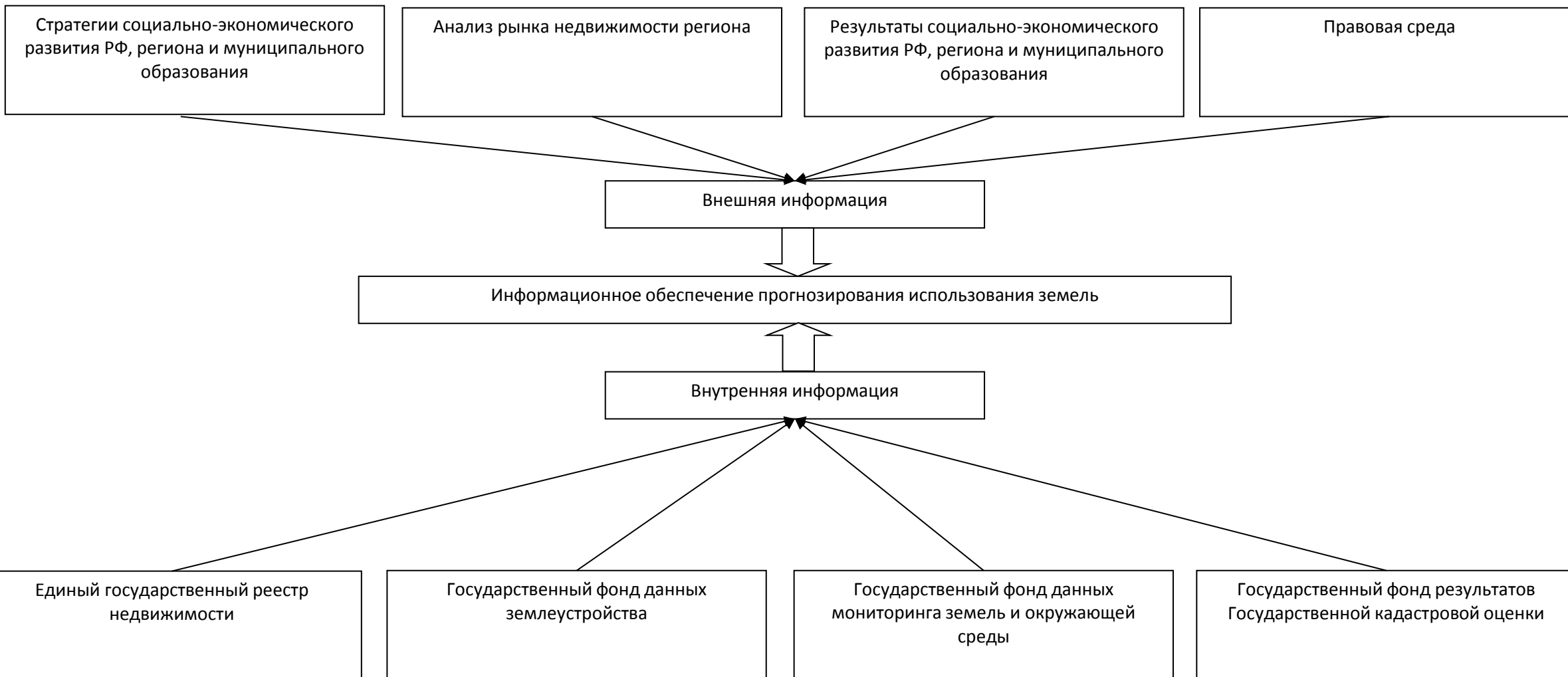
- **сбор и систематизация необходимой информации;**
- **подбор специалистов, владеющих основными приемами и методами прогнозирования;**
- **организация рабочего процесса**

# 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.

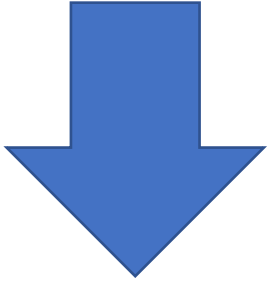
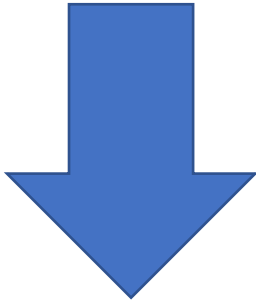
# Информационное обеспечение планирования и прогнозирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимости



# Элементы экономического механизма природопользования и охраны окружающей среды

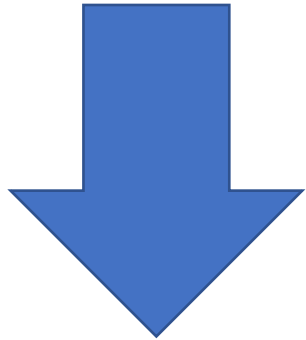
- планирование природопользования и охраны окружающей среды;
- финансирование охраны окружающей среды;
- платежи за природопользование;
- экологическое страхование;
- меры экономического стимулирования.

# Основными этапами планирования природопользования являются:

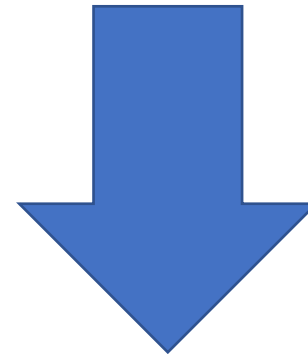
- 
- 
1. Сбор и анализ информации
  2. Прогноз изменения ситуации в будущем
  3. Разработка конкретных мероприятий
  4. Формирование организационной структуры для реализации мероприятий
  5. Распределение ресурсов и выбор источников финансирования.

# 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.