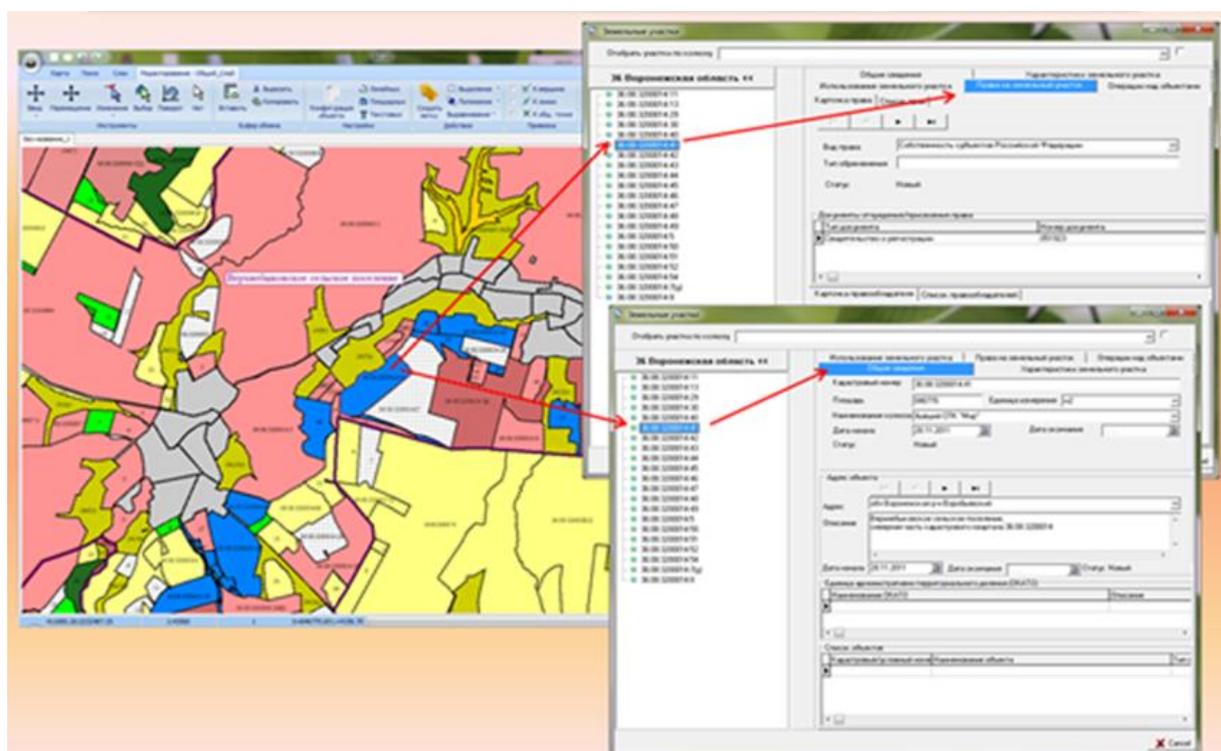


МАТЕРИАЛЫ

**Всероссийского конкурса на лучшую научную работу
среди студентов, аспирантов и молодых ученых
высших учебных заведений
Министерства сельского хозяйства Российской Федерации**

Номинация «Землеустройство и кадастры»

16 – 18 мая 2016 г.



УДК 332.2 (082)
ББК 65.32-513я43
М 54

Материалы Всероссийского конкурса на лучшую научную работу среди студентов, аспирантов и молодых ученых высших учебных заведений Министерства сельского хозяйства Российской Федерации в номинации «Землеустройство и кадастры» (16 – 18 мая 2016 г.). – Белгород, 2016. – Издательство Белгородского ГАУ. – 92 с.

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:

А.В. Турьянский (председатель),
А.В. Колесников (заместитель председателя),
Н.К. Потапов, И.В. Мирошниченко

© 2016. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования – Белгородский государственный аграрный университет имени В.Я. Горина

СОДЕРЖАНИЕ

Анализ современного состояния государственного кадастра недвижимости: проблемы и пути их решения <i>Землянская О.А., Ахмедов А.Д., Азиева И.А.</i>	5
Формирование зон охраны объекта культурного наследия регионального значения <i>Кириллов Р.А., Варламов А.А.</i>	11
Агроэкологический мониторинг земель Аткарского муниципального района Саратовской области по данным дистанционного зондирования <i>Кондракова С.А., Тарбаев В.А.</i>	17
Совершенствование организационного механизма использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны на территории Воронежской области <i>Кривоносов А.В., Харитонов А.А.</i>	23
Состояние и перспективы освоения земель сельскохозяйственного назначения (на примере Дальневосточного федерального округа) <i>Кузьмин А.И., Павлова В.А.</i>	31
Торги как инструмент рационального использования земельных ресурсов федеральной собственности на примере Воронежской области <i>Лактионова Ю.А., Гладнев В.В.</i>	38
Инвентаризация как основа для создания единой базы данных земель сельскохозяйственного назначения <i>Малочкин В.Ю., Лошаков А.В.</i>	45
Проведение почвенных исследований КФХ «Суслов» Притобольного района Курганской области с целью повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения <i>Маслов Ф.С., Сажина С.В.</i>	51
Формирование проектов правил землепользования и застройки сельских поселений для Кабардино-Балкарской республики с учетом планируемого перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию <i>Мокаева Ф.Х. Шалов Т.Б.</i>	57
Процесс формирования землепользований и вовлечение земель сельскохозяйственного назначения в гражданско-правовой оборот в Кунгурском районе Пермского края <i>Оборина А.А., Шалдунова Н.П.</i>	62
Разработка методики расчета ущерба в охранной зоне магистрального газопровода <i>Перепелкина А.М., Климова А.В.</i>	72
Инвентаризация земель городских (сельских) поселений Белгородского района Белгородской области (на примере Майского сельского поселения) <i>Рак И.В., Ширина Н.В.</i>	80
Формирование рационального землепользования в квартале многофункциональной застройки <i>Суриков Е.О., Степанова Е.А.</i>	85

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

ФГБОУ ВО «Волгоградский государственный аграрный университет»

Аннотация: В современных условиях кадастровая деятельность в России приобрела государственное значение, а недвижимость стала одной из важнейших составляющих национального богатства, от которых напрямую зависит экономическое благополучие нашей страны. Значимость проводимой деятельности по ведению ГКН, сложно переоценить. Объем и сложность решаемых задач обуславливают высокий уровень требований к кадастровой деятельности, а также необходимость постоянного совершенствования кадастровой системы нашей страны.

Ключевые слова: кадастр недвижимости, модель кадастровой системы

THE ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF THE STATE REAL ESTATE CADASTRE: PROBLEMS AND WAYS OF THEIR SOLUTION

Abstract: In modern conditions of cadastral operations in Russia has got the state value, and the estate has become one of the most important components of national wealth, which depends on the economic well-being of our country. The importance of activities related to maintaining the State Cadastre of real Estate, it is difficult to overestimate. The volume and complexity of tasks necessitate a high level of requirements to the cadastral activities, as well as the need for continuous improvement of the cadastral system of our country.

Keywords: the real estate cadastre, cadastre system model

Актуальность данной темы обусловлена двумя ключевыми позициями: с одной стороны, необходимостью повышения эффективности кадастровой системы в Российской Федерации; незавершенностью преобразований в сфере кадастровых отношений на федеральном и региональном уровне; недостаточной изученностью теоретических и практических аспектов данной темы на региональном уровне, а с другой – ее значимостью в юридическом, социальном, экономическом, а в особенности земельно-имущественном контексте.

Решение выше названных проблем будет способствовать повышению доступности, а также обеспечению стабилизации и устойчивому развитию кадастра недвижимости в Российской Федерации и Волгоградской области.

Цель данной работы состоит в анализе существующих проблем в кадастровой системе и усовершенствовании модели ведения ГКН на территории Российской Федерации.

Поставленная цель обусловлена необходимостью решения следующих задач:

- рассмотреть теоретические и организационно-правовые аспекты кадастровых систем в России и за рубежом;
- исследовать особенности и тенденции развития современного состояния кадастровых систем в зарубежных странах и в Российской Федерации;
- провести анализ показателей ведения Государственного кадастра недвижимости в Российской Федерации и Волгоградской области;
- внести предложения по совершенствованию модели кадастровой системы в Российской Федерации.

Теоретической и методологической основой научной работы служат современные концепции организации кадастровой системы в России и за рубежом, а также анализ

разработок отечественных и зарубежных специалистов в области усовершенствования кадастровых систем.

Эмпирической и нормативно - правовой базой послужили действующие законодательные и нормативные акты Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный Закон №221 «О государственном кадастре недвижимости», статистические данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ и Волгоградской области, научная и справочная литература, научные публикации в периодических изданиях.

В качестве научного инструментария в процессе написания научной работы применялись методы статистического, сравнительно-аналитического, системного и функционального анализа.

Работа по данной теме мной под руководством научных руководителей ведется уже 2 года, поэтому исследование было разделено на соответствующие этапы. Первым этапом исследования стал всесторонний анализ кадастровых систем зарубежных стран, так как кадастр недвижимости за рубежом развивается уже долгое время (в отличие от России), в следствии чего на соответствующих примерах мы смогли проследить, какие механизмы кадастровых систем зарубежных стран работают эффективно, а какие не оправдывают поставленных задач.

Таким образом, нами были рассмотрены 25 аналогов кадастровых систем зарубежных стран. Стоит отметить, что изучая каждую систему, мы отмечали для себя ее сильные и слабые стороны, что помогло нам более детально подойти к вопросу создания собственной модели изменений кадастровой системы в Российской Федерации [2].

- Анализ кадастровых систем зарубежных стран позволяет сделать следующие выводы: Кадастр недвижимости в большинстве стран Западной Европы служит основой для построения и поддержания различных видов кадастра и реестров и базируется на земельных участках
- Значительный эффект дают информационные системы, прежде всего в тех государствах, где интегрированы земельно-кадастровые и регистрационные системы в рамках одной существующей организации.
- В большинстве экономически развитых зарубежных странах объекты недвижимого имущества, прочно связанные с землей, следуют за земельными участками. Земельный кадастр закономерно превращается в этих государствах в «кадастр недвижимости».
- Страны Западной Европы ведут политику активной компьютеризации, а также перевода всей существующей информации Кадастра недвижимости в цифровой формат, в то время как страны Азии большинство документов хранят в бумажном виде
- Кадастровая система США и ряда других европейских стран базируются на том, что в каждом отдельном штате или части страны создана своя отдельная система, информация из которых, в конечном итоге стекается в общий банк данных

Стоит отметить тот факт, что многие положения не могут быть автоматически перенесены в нынешнюю систему кадастра недвижимости и регистрацию прав на недвижимость в нашей стране. Основными причинами этого являются различия в характере земельных отношений, размере территории и административно-территориальном устройстве, нормативно - правовом обеспечении, уровне материально-технической базы, однако некоторые положительные моменты могут быть заимствованы и внедрены в кадастровую систему Российской Федерации.

Также необходимо было установить, в каком направлении развивается кадастровая система России в европейском или азиатском. По совокупности проведенных исследований, установлено, что Россия развивается в тенденциях европейских кадастровых систем [1].

Далее в ходе работы были определены основные современные тенденции развития кадастровых европейских систем, такие как:

- Централизация и автоматизация кадастрового учета;

- Объединение процессов кадастрового учета, регистрации прав и картографического обеспечения;
- Внедрение новых технологий;
- Развитие рынка геоданных;
- Информационное взаимодействие национальных кадастров;
- Национальные информационные инфраструктуры.

Вторым этапом нашей работы было всестороннее изучение действующей кадастровой системы в нашей стране. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации, который вступил в силу с 25.12.2008 № 1847 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" Федеральная регистрационная служба была переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (сокращённое название – Росреестр). Данная служба находится в ведении Министерства экономического развития РФ и является федеральным органом исполнительной власти.

Также нами рассмотрена статистика деятельности по ведению ГКН в России и в частности в Волгоградской области. Из статистики можно сделать вывод, что растет количество документов, подготавливаемых и выдаваемых Росреестром, таким образом нагрузка на систему все больше. Это же подтверждает и статистика на региональном уровне (приводится по Волгоградской области). Кадастровая система часто не справляется с таким наплывом данных и происходят сбои, выражающиеся в количестве отказов, увеличивается время выдачи документов. Статистика запросов о предоставлении сведений в ГКН через интернет-портал по Волгоградской области свидетельствует о том, что большинство подающих заявления делают это по - старинке, на бумажных носителях, в то время как весь мир переходит на цифровые технологии.

Дальнейшее развитие экономических отношений в Российской Федерации невозможно без точной и достоверной информации, которая должна содержаться в государственном кадастре недвижимости (ГКН). Эта информация необходима также для создания единого геоинформационного пространства территориального образования, позволяющего решать многочисленные вопросы эффективного управления. Поэтому сбор кадастровой информации в настоящее время и ее внесение в ГКН является актуальной научно-технической задачей.

Ведение государственного кадастра недвижимости является одной из сложных, трудоемких, дорогостоящих, но в то же время необходимых процедур, осуществляемых государственными структурами.

В России современная модель кадастра установлена ФЗ от 22.07.2007г. №221- ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Согласно данному закону Государственный кадастр недвижимости (ГКН) является федеральным государственным информационным ресурсом. К сожалению, современную систему управления объектами недвижимости невозможно назвать эффективной, так как в первую очередь очевидны проблемы с качеством кадастровой информации, предоставляемой Государственным кадастром недвижимости, особенно в вопросе ее полноты, достоверности и отсутствия каких-либо гарантий со стороны государства[3]. Можно отметить и то, что существуют определенные трудности с получением кадастровой информации в форме и содержании, которые бы в полной мере соответствовали запросам со стороны профессиональных сообществ.

Таким образом, были выявлены следующие проблемы в существующей системе ведения кадастра:

- допускается наличие объектов недвижимости, которые признаны учтенными, но сведения о них отсутствуют в кадастре;
- российская модель кадастра основана на заявительном характере учета сведений об объектах недвижимости;
- обмен сведениями между государственными информационными ресурсами осуществляется с помощью дополнительных участников- «посредников»;

- отсутствие в действующем законодательстве нормативно - правовых актов, обеспечивающих ответственность перед потребителями за качество предоставляемой информации (проблема недостоверности кадастровых данных);
- установленная форма предоставления сведений ГКН предусматривает ограниченный состав сведений.

Рассуждая на тему, что же послужило основной причиной для возникновения такой ситуации мы пришли к выводу, что кадастр в России несет в первую очередь функции ведомственной информационной системы, т.е. системы, направленной на удовлетворение интересов ведомства, осуществляющего его обслуживание. Так как все функции, связанные с созданием и ведением кадастра сконцентрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и его подведомственном учреждении - ФГБУ «Федеральная государственная палата Росреестра», данная структура с одной стороны является монополистом, а с другой стороны не связана с основными потребителями информации, что влечет за собой не мотивированность на улучшение качества кадастровой информации, а также совершенствования технологий и способов доступа к ним.

Рассмотрим другую сторону данной ситуации, потребители, которые напрямую заинтересованы в получении достоверной кадастровой информации, влияющей на результаты их деятельности, оказываются оторванными от каких-либо функций по ведению кадастра и не могут оказывать влияния на его развитие и совершенствование.

Также, для того чтобы лучше понять, какие существуют проблемы в ведении ГКН и внести предложения по их решению необходимо знать мнение специалистов, работающих в данной сфере. Таким образом, был проведен социальный опрос на тему существующей кадастровой системы в Российской Федерации.

Респондентам (30 человек) предлагалось ответить на следующие вопросы:

-Считаете ли вы, что в действующей системе ГКН существуют недостатки?

-Что бы вы предложили для оптимизации кадастровой системы?

- Как вы относитесь к обязательному членству кадастровых инженеров в СРО?

-Как вы относитесь к компьютеризации кадастровой деятельности, переводу кадастровой системы в интернет - пространство?

Нами были получены следующие результаты:

При ответе на первый вопрос большинство респондентов ответило положительно, отметив, что современная кадастровая система требует значительных изменений. Анкетированных в значительной мере не устраивают неточности в нормативно- правовой основе ведения ГКН.

На вопрос, что вы предложили для оптимизации кадастровой системы, мы получили следующие варианты ответов: большинство уверено, что необходимым является перевод кадастровых документов в электронный формат и возможность работы в интернете, постепенное снижение количества бумажных документов, которое призвано сократить время проведения кадастровых работ.

Также актуальным является создание интернет порталов государственных услуг, электронной базы данных кадастровых инженеров. Респонденты активно обсуждают изменения в ФЗ №221, вступающие в силу с 1 июля 2016 года, в частности кадастровые инженеры считают обязательное членство в СРО достаточно спорным решением, которое требует доработки. Поэтому, вполне закономерно, что на вопрос об обязательном членстве в СРО кадастровых инженеров мы получили следующие ответы, представленные в работе.

Также, нами был затронут вопрос компьютеризации кадастровой деятельности. Удалось установить, что примерно равное количество респондентов относятся к нововведениям как положительно, так и отрицательно, однако, подавляющее большинство придерживается мнения, что на данном этапе развития государственного кадастра недвижимости данный аспект не имеет основополагающего значения.

Таким образом, можно констатировать, что в настоящее время в Российской Федерации происходит модернизация системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Эффективным способом устранения вышеназванных проблем, на наш взгляд, является строгая соподчиненность всех ступеней ведения кадастра. Прежде чем предложить модель ведения кадастра в России, нами была выдвинуто предположение, что необходимым является ведение кадастра на уровне начиная с континентального. Обоснованно данное обстоятельство тем, что рынок недвижимости в настоящее время активно развивается как в нашей стране, так и непосредственно за рубежом. Таким образом, в интересах «потребителей информации» необходимо создать наиболее полную кадастровую карту Евразии, где заинтересованные лица каждого государства могут получить открытую достоверную информацию о любом объекте недвижимости стран континента.

Возвращаясь к решению проблем, связанных с системой кадастра в России мы предлагаем следующее:

-распределить функции по ведению кадастра между федеральными органами кадастрового учета и органами власти субъектов РФ. При этом функции по кадастровому учету недвижимого имущества (внесение новых и изменение существующих кадастровых сведений) на начальном этапе должно быть сохранено за федеральным ведомством, что обеспечит реализацию принципа единой технологии кадастрового учета на всей территории Российской Федерации. Если же рассматривать перспективу данного предложения, то с дальнейшим развитием института кадастровых инженеров станет возможной передача функций по внесению в кадастр сведений участникам профессионального рынка кадастровой деятельности, сохраняя контрольные функции за органом кадастрового учета.

-Функции по ведению кадастровых баз данных (реестров недвижимого имущества) должны быть переданы на региональный уровень в ведение исполнительных органов власти субъектов Российской Федерации. Возможно создание для этих целей специализированных государственных учреждений.

Согласно предложенной концепции ведение базы данных РГИС может быть поручено отдельному учреждению- оператору региональной информационной системы. К функциям оператора должны быть отнесены:

- обеспечение постоянного бесперебойного функционирования базы данных региональной информационной системы;
- обеспечение доступа к базе данных со стороны осуществляющих ведение разделов, в том числе по защищенным каналам связи Intranet, а для иных потребителей информации- по открытым каналам связи- Internet;
- обновление программного обеспечения, а также взаимодействие с разработчиками по его усовершенствованию;
- организация бесперебойного режима доступа пользователей к информации.

Функции по ведению баз данных планируется сохранить за уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления.

Как представляется очевидным, уже в ближайшей перспективе затраты и усилия на создание региональной системы будут компенсированы следующими преимуществами, а именно:

- значительно повысится доступность информации;
- повысится качество кадастровой информации и иных государственных информационных систем за счет того, что сведения этих систем станут доступны для органов, осуществляющих их ведение;
- исключатся административные барьеры при использовании кадастровой информации;
- исчезнет потребность в информационном обмене между органами власти, а также посредниками, обеспечивающими такой информационный обмен;

- снизятся суммарные затраты на программно-техническое обеспечение и администрирование ведомственных информационных систем;

Однако, главным плюсом передачи функции по ведению кадастровых данных на региональный уровень является то, что кадастровая информация перейдет в ведение органов, которые ее используют, а соответственно и заинтересованы в качестве и наиболее комфортных условиях доступа к информации.

Государственный кадастр недвижимости является основным информационным ресурсом, который обеспечивает защиту прав на недвижимое имущество и управление земельным фондом. Поэтому состояние действующей системы ГКН оказывает значительное влияние на интересы физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

В процессе написания научно-исследовательской работы на тему: «Анализ современного состояния Государственного кадастра недвижимости: проблемы и пути их решения» детально изложены и наглядно представлены кадастровые системы в Российской Федерации и за рубежом. Проанализированы основные показатели работы органов кадастрового учета, исследованы и обобщены проблемы связанные с ведением государственного кадастра недвижимости в целом, а также внесены предложения по усовершенствованию кадастровой системы в Российской Федерации.

Результаты исследований апробированы на многочисленных региональных, всероссийских, международных конференциях и конкурсах. Три статьи по данной теме опубликованы в научных сборниках.

Литература:

1. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем// Филиппова А.П. – Земельный вестник России, №1-2, 2005 – с.63-68.

2. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество// Никонов П.Н., Журавский Н.Н.-Аналитический обзор, СПб, 2006

3.Федеральный закон 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. от 30.12. 2015)

Кириллов Р.А., Варламов А.А.

ФОРМИРОВАНИЕ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Аннотация: В данном исследовании поднимаются вопросы установления зон охраны для объектов культурного наследия регионального значения.

Ключевые слова: охрана объектов культурного наследия, проект зон охраны объекта культурного наследия, государственный кадастр недвижимости, градостроительные регламенты.

FORMATION OF ZONES OF PROTECTION OF OBJECT OF CULTURAL HERITAGE OF REGIONAL VALUE

Abstract: In this research questions of establishment of zones of protection for objects of cultural heritage of regional value are brought up.

Keywords: protection of objects of cultural heritage, project of zones of protection of object of cultural heritage, State Immovable Property Cadastre, town-planning regulations.

На территории Российской Федерации ведется единый государственный реестр объектов культурного наследия, который содержит сведения о таких объектах. Объекты культурного наследия, включенные в реестр подлежат государственной охране, которая включает в себя разработку, согласование и утверждение проектов зон охраны объектов культурного наследия, а также установление требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах территории достопримечательного места [3].

Правительством Российской Федерации устанавливаются порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон.

Разработку проектов зон охраны объектов культурного наследия организуют Министерство культуры Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в зависимости от значения памятника [1].

Установление зон охраны объекта культурного наследия является эффективной мерой предотвращения негативного воздействия человека и окружающей среды на объекты культурного наследия. При этом в исторической среде объекта культурного наследия могут быть установлены следующие зоны охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта [5].

На основании анализа основных нормативно-правовых актов регулирующих формирование зон охраны объектов культурного наследия нами были выявлены этапы установления зон охраны. Рассмотрим эти этапы на примере объекта культурного наследия регионального значения.

Первый этап. Решение о разработке проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия. Принимается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. При этом инициировать проведение работ может как органы местного самоуправления, так и собственники или пользователи объектов культурного наследия,

правообладателей земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия [5].

Второй этап. Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия. Может проводиться как за счет федеральных и региональных целевых программы, так и за счет средств инициатора разработки проекта зон охраны. Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия осуществляется физическими или юридическими лицами, учреждениями компетентными в области изучения и реставрации памятников на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований, а также с использованием данных государственного кадастра недвижимости при их наличии [9].

Проект зон охраны объектов культурного наследия включает в себя предварительное изучение, разработку материалов по обоснованию проекта зон охраны, анализ действующей градостроительной документации, проектные материалы по определению зон охраны объектов культурного наследия, проект установления режимов использования земель и градостроительных регламентов.

Проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон [9].

Третий этап. Утверждение границ зон охраны. На основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения с учетом наличия положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы границы зон охраны соответствующего объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон утверждаются правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации [9].

Орган государственной власти, утвердивший границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, осуществляет в соответствии с правилами организации документооборота учет и хранение всех полученных документов и материалов, связанных с установлением зон [13].

Четвертый этап. Учет сведений о границах зон охраны объектов культурного наследия. Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в указанных границах, учитываются в государственном кадастре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости [6]. Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия (в виде карты (схемы) границ), перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости.

Орган государственной власти, утвердивший границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, направляет в течение 7 дней с даты вступления в силу решения об установлении зон охраны объекта культурного наследия копию указанного решения в соответствующий орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны, предусмотренные указанным решением, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности [6].

Основываясь на анализе существующего законодательства и его последних изменений [12], методики установления зон охраны, а также учитывая роль проектирования в выявленных нами этапах нами было принято решение разработать проект зон охраны

объекта культурного наследия регионального значения под названием «Дом, где жил П.А. Флоренский». Выбранный объект исследования расположен в Сергиево-Посадском районе Московской области, находится в собственности Сергиево-Посадского муниципального района и передан Фонду науки и православной культуры священника Павла Флоренского в безвозмездное пользование для осуществления уставной деятельности сроком на десять лет.

Проект зон охраны объекта культурного наследия состоит из трех основных составных частей: визуально-ландшафтного анализа территории исследования, историко-культурного анализа территории объекта культурного наследия, а также описание границ предполагаемых зон охраны, а также установление требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах территории достопримечательного места.

Визуально-ландшафтный анализ включает в себя работы по определению взаимосвязи объекта культурного наследия с окружающей средой и метод лучевых сечений. Бассейн видимости объекта культурного наследия составляет 185 м. Для определения возможных высотных габаритов объектов нового строительства был использован метод лучевых сечений. По итогам анализа были сделаны следующие выводы: цветовые решения исторической застройки – белый кирпич, белые, розовые, бежевые, серые пастельные цвета, для данного участка среды необходим запрет на использование ярких цветовых решений в больших массах, для объектов нового строительства необходимо принятие в основном нейтрального силуэта, стоит ввести запрет доминантных элементов в завершениях сооружений.

Во время историко-культурного исследования нами были проведены следующие работы: предварительные работы; разработка материалов по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия: а) анализ историко-культурных характеристик территории исследования; б) анализ действующей градостроительной документации. Были сделаны следующие выводы: В настоящее время здание находится в аварийном состоянии и нуждается в срочной консервации и реставрационных работах. Историческая территория памятника идентифицируется. Задача проекта границ территории и зон охраны и их режимов использования – обеспечить физическую сохранность и визуальное восприятие объекта культурного наследия, в том числе его предметов охраны. Территория объекта культурного наследия должна обеспечивать сохранность и возможность восстановления и реставрации предмета охраны объекта культурного наследия, а зоны охраны – визуальное восприятие и техническую сохранность всего объекта культурного наследия.

И завершающей частью нашей работы стала на основании визуально-ландшафтного и историко-культурного анализов разработка материалов проекта зон охраны объектов культурного наследия: проекта зон охраны объектов культурного наследия; разработка предложений по режимам использования земель [17]. Таким образом, для объекта культурного наследия предполагается одна охранная зона, а также проектом предполагается несколько зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Разработка проекта зон охраны объектов культурного наследия требует вложения денежных средств. В нашем исследовании были использованы Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу [18] и Сборник базовых цен на работы по проведению комплексных историко-культурных исследований и разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия [19]. Стоимость работ рассчитывается путем интеграции базовых цен, рассчитанных по состоянию на 01.01.2000 года, на отдельные виды операций. Данные представленные в методике и сборнике были нами актуализированы и дополнены на наш взгляд недостающими коэффициентами.

Стоимость выполнения работ в текущих ценах рассчитывается на основе базовых цен по следующей формуле:

$$C_{здГ} = C_{б(2000)} \times K_p \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{неп},$$

Где: $C_{\text{ва}(T)}$ - стоимость работ по визуально-ландшафтному анализу одного объекта в текущих ценах; $C_{\text{б}(2000)}$ - базовая цена работ в уровне цен на 01.01.2000 года; K_p - коэффициент полноты содержания работы;

$\prod_{i=1}^n K_i$ - произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия проектирования.

$K_{\text{пер}}$ - коэффициент пересчета базовой стоимости проектных работ в текущий уровень цен. Коэффициент принят в соответствии с Приказом Москомэкспертизы от 21.01.2016 № МКЭ-ОД/16-1 «Об утверждении коэффициентов пересчета на 2016 год к базовой стоимости работ градостроительного проектирования и проектных работ» [10].

Существенным недостатком для представленных выше методики и сборника на наш взгляд является необходимость ежегодного пересчета базовых цен, актуализация информации по проводимым работам, необходимость пересчета базовых цен на отдельные виды операций в цены 2000 года.

Мы предлагаем рассчитывать стоимость работ не по базовым ценам, а по коэффициентам к кадастровой стоимости земельного участка и объекта культурного наследия расположенном на этом земельном участке.

Кадастровая стоимости объекта культурного наследия рассчитана нами по следующей формуле:

$$C = CC * K_z * K_M * K_{BC} * K_{HЖ} * (1 + K_{ИС} / 100) * K_{ИЗ} * K_{СК} * K_K$$

Где: CC – стоимость нового строительства; K_z – коэффициент территориальной зоны; K_M – коэффициент материала строительства; K_{BC} – коэффициент времен сооружения здания памятника; $K_{HЖ}$ – коэффициент качества нежилого помещения; $K_{ИС}$ – коэффициент историчности; $K_{ИЗ}$ – коэффициент износа; $K_{СК}$ - коэффициенты учета проведенных работ по сохранению объекта культурного наследия; K_K - Коэффициенты учета категории объекта культурного наследия.

Здания-памятники тесно связаны с нематериальным активом, который всегда накладывает определенные права на недвижимость – так называемые сервитуты. Стоит помнить, что понятие наиболее эффективного использования для этих объектов несколько иное по причине большей полезности подобных объектов для общества в целом. Эти нематериальные активы могут формировать как ценопонижающие факторы (сервитуты и обязательства), так и ценоповышающие факторы (престижность владения).

В предложенной нами методике расчета, стоимость работ по проведению комплексных историко-культурных исследований и разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия в текущих ценах рассчитывается на основе коэффициентов по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{\text{кад.зем.}} + C_{\text{кад.об.}}) * K_n$$

Где: C_t - стоимость работ для одного объекта; $C_{\text{кад.зем.}}$ – кадастровая стоимость земельного участка отнесенного к объекту культурного наследия; $C_{\text{кад.об.}}$ – кадастровая стоимость исследуемого объекта культурного наследия; K_n - корректирующий коэффициент, учитывающий усложняющие (упрощающие) факторы и условия проектирования.

Главная отличительная особенность разработанной нами методики заключается в использовании коэффициентов для расчета стоимости работ, а не базовых цен. Коэффициенты позволяют определить какую часть составляет от кадастровой стоимости тот или иной вид работ.

Охрана объектов культурного наследия приобретает все более и более важную роль. Установление зон охраны объекта культурного наследия во многом может способствовать выявлению, восстановлению, сохранению и использованию памятников истории и культуры, вовлечение объектов культурного наследия в хозяйственную и туристскую деятельность.

Необходимо пересмотреть отношение к объектам культурного наследия как к объектам, не требующим особого внимания и учета. Это нарушает историческую ценность территорий и культурную связь поколений, приводит к снижению кадастровой и рыночной стоимости прилегающих территорий и самого объекта, ухудшает воспитательную роль культурного наследия страны и отдельных населенных пунктов, позволит расширить круг кадастровых действий.

Литература

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 21.10.2001, №136-ФЗ // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.12.2004, № 190-ФЗ // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Российская Федерация. Законы. Об особо охраняемых природных территориях [Электронный ресурс]: федер. закон от 14.03.1995, №. 33-ФЗ // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
4. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 18.06.2001, № 78-ФЗ // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
5. Российская Федерация. Законы. Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 25.06.2002, № 73-ФЗ [с изм. и доп. от 17.12.09] // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
6. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2007, № 221-ФЗ // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
7. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 22.10.2014 г., № 315-ФЗ // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
8. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 6 Федерального закона «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.06.2015 г., № 184-ФЗ // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
9. Российская Федерация. Постановления Правительства. Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» относительно наличия [Электронный ресурс]: постановление правительства от 12.09.2015 г., № 972 // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
10. Приказ. Приказ Москомэкспертизы. Об утверждении коэффициентов пересчета на 2016 год к базовой стоимости работ градостроительного проектирования и проектных работ [Электронный ресурс]: приказ от 21.01.2016 № МКЭ-ОД/16-1 // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
11. Антропов, Д.В. Экономическая эффективность формирования и постановки на государственный кадастровый учет зон с особым режимом использования земель /Д.В. Антропов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2007.-№3.-С. 37-40
12. Антропов, Д.В. Зоны с особыми условиями использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)/Д.В.Антропов //

Проблемы и перспективы современного эффективного землепользования сб.научн.тр.- М.:ГУЗ, 2013.-153 с.- С.48-53

13. Варламов А.А. Система государственного и муниципального управления [Текст]: Учебник / А.А. Варламов. – М.: ГУЗ, 2014. – 452 с.

14. Варламов А.А., Гальченко С.А. Государственный кадастр недвижимости /А.А.Варламов, С.А.Гальченко [Текст]. – М.: КолоС, 2012.

15. Варламов, А.А. Экономика и экология землепользования [Текст]/ в 2 т. Т.1: Теоретические основы системы землепользования / А.А.Варламов.-М.:ООО ИД «Фолиум», 2015.-204 с.: ил.- (Учебники и учебн.пособия для студентов высш.учебн.заведений).

16. Варламов, А.А. Экономика и экология землепользования [Текст]/ в 2 т. Т.2: Формирование и обоснование объектов системы землепользования / А.А.Варламов.-М.:ООО ИД «Фолиум», 2015.-254 с.: ил.- (Учебники и учебн.пособия для студентов высш.учебн.заведений).

17. Варламов, А.А. Теоретические и методические положения установления обременений земельных участков / А.А. Варламов, В.Х. Улюкаев, С.А. Гальченко, Г.В. Ломакин, Б.Б. Ральдин, Е.Ю, Барановская.-М.:ГУЗ, 1995.-88 с. (Учебн.пособие для студентов высш.учебн.заведений)

18. Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы МРР-3.2.37.04-14

19. Сборник базовых цен на работы по проведению комплексных историко-культурных исследований и разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия, осуществляемые с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.46.02-13

Кондракова С.А., Тарбаев В.А.

АГРОЭКОЛОГИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ АТКАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДАННЫМ ДИСТАНЦИОННОГО ЗОНДИРОВАНИЯ

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»

Аннотация. В статье произведена оценка основных показателей почвенного плодородия пахотных земель и деградационных процессов Аткарского муниципального района Саратовской области с использованием геоинформационных и беспилотных технологий, даны рекомендации для землепользователей по рациональному использованию земель на основе устойчивого адаптивно-ландшафтного земледелия. На основе мониторинговых данных разработан комплекс мер, позволяющих эффективно влиять на сохранение, восстановление почв и повышение устойчивости агроландшафтов.

Ключевые слова: агроландшафт, плодородие, ГИС, ЗИС.

AGROECOLOGICAL MONITORING OF LAND ATKARSK MUNICIPAL DISTRICT OF SARATOV REGION BASED ON REMOTE SENSING DATA

Abstract. The article evaluated the main indicators of soil fertility of arable land and degradation processes in Atkarsk municipal district of the Saratov region with the use of geographic information and unmanned technologies, recommendations for land users on the rational use of land based on sustainable adaptive-landscape agriculture. On the basis of monitoring data it has developed a set of measures to effectively influence the conservation, soil rehabilitation and improving the sustainability of agricultural landscapes.

Keywords: agrolandscape, fertility, GIS, LIS.

В 2010 г. Правительством Российской Федерации была одобрена Концепция развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения на период с 2010 по 2020 г. Подобные систематические мониторинговые исследования невозможны без мощного инструмента, позволяющего обрабатывать большие объёмы информации, повысить её точность, наглядность и достоверность, тем самым добиваться наиболее эффективных проектных решений. Среди таких инструментов в землеустройстве центральное место занимают геоинформационные системы.

Проведение агроэкологического мониторинга земель с использованием данных дистанционного зондирования и геоинформационных технологий является актуальным вопросом, рассматриваемым в данной научной работе.

Целью исследования стали анализ и оценка состояния изучаемой территории и выработка мер по рациональному использованию земель на основе устойчивого адаптивно-ландшафтного землеустройства.

В процессе исследования выполняются следующие задачи:

- проведение анализа и оценки состояния земель;
- проведение микрозонирования изучаемой территории;
- разработка комплекса мер, позволяющих эффективно влиять на сохранение, восстановление почв и повышение устойчивости агроландшафтов и эффективности землеустройства на основе мониторинговых данных.

В работе были проанализированы туры обследования основных показателей плодородия почв в соответствии со следующей периодизацией: 1991 – 1998 – 2003 – 2014 г. В процессе исследования выявляются тенденции изменения основных показателей

плодородия почв. Так на исследуемой территории Аткарского района были проанализированы показатели гумуса, содержания азота, фосфора, калия и реакции почвенной среды [3].

Содержание гумуса является одним из основных показателей состояния почв. Анализ данных показывает, что почвы по всем годам обследования относятся к группировке с повышенным содержанием гумуса.

Во многом рост связан с увеличением внесения органических удобрений, а также принятых охранных мер. Таким образом, гумусное состояние обследованных почв характеризуется средним и повышенным содержанием, и средний показатель составил 6%.

Азот для растений является одним из основных питательных элементов. Содержание азота в почвах с 1991 по 2014 год стремительно снижалось. Так за это время увеличилась доля почв с низкой обеспеченностью, а со средней уменьшилась. Таким образом, обеспеченность азотом в целом снизилась более чем в 2 раза, что является катастрофическим. В этой ситуации необходимо увеличивать дозы азотных удобрений и проводить агрохимические обследования для контроля за обеспеченностью почв этим питательным элементом.

Содержание азота

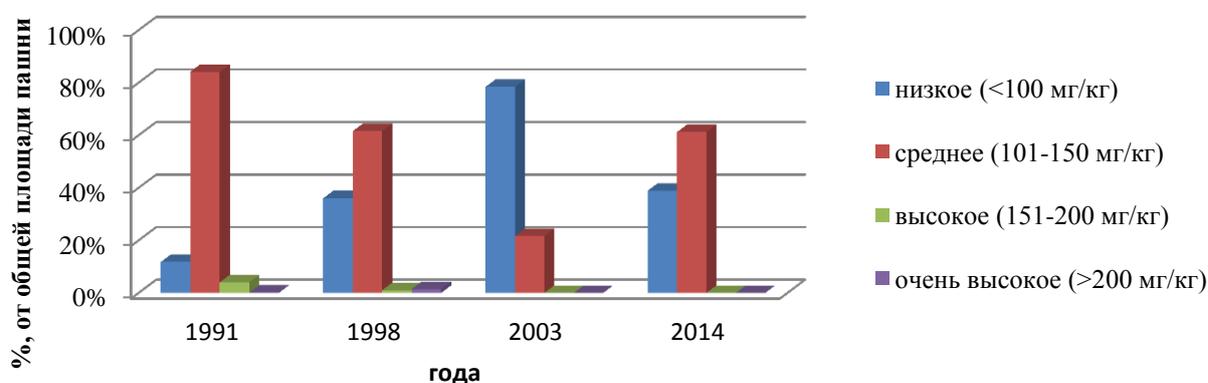


Рисунок 1. Динамика содержания азота в пашне

Обеспеченность подвижным фосфором имеет положительную тенденцию. Так увеличивается территория с повышенным содержанием фосфора, за счет сокращения доли площади с очень низкой и низкой обеспеченностью практически в 8 раз.

Динамика содержания обменного калия также имеет тенденцию к увеличению доли пахотных земель с очень высоким показателем содержания калия. На исследуемой территории практически отсутствуют почвы с очень низким и низким содержанием этого элемента. Это связано с ежегодным внесением калийных удобрений.

Содержание калия

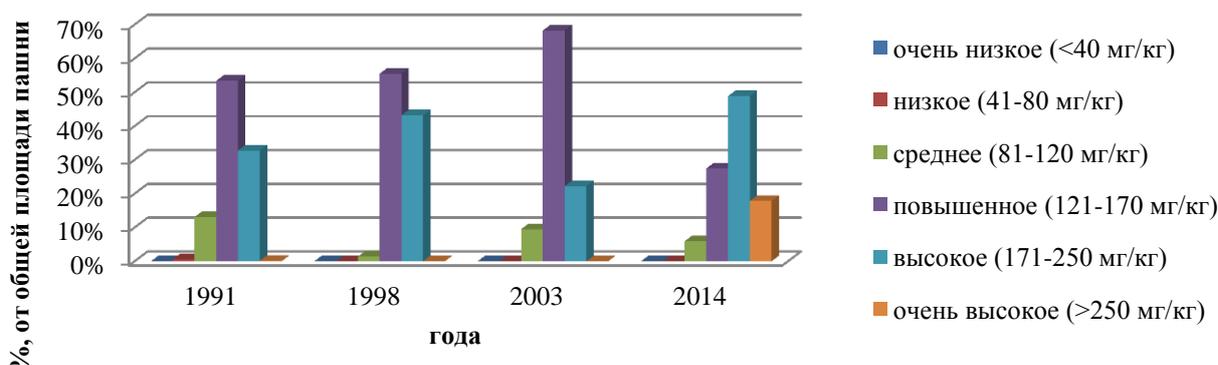


Рисунок 2. Динамика содержания обменного калия в пашне

Реакцию почвенной среды (рН) в среднем можно оценить как нейтральную и близкой к нейтральной.

Анализ динамики изменения реакции почвенного раствора показывает, что в период исследования снижается доля слабокислых почв и, напротив, возрастает доля нейтральных и близких к нейтральным почв. Среднекислые почвы перешли в категорию слабокислых. Также незначительно возросла доля слабощелочных почв. Но в целом наблюдается положительная динамика, поскольку постоянно возрастает доля почв с нейтральной и близкой к нейтральной реакцией почвенной среды.

Реакция почвенной среды

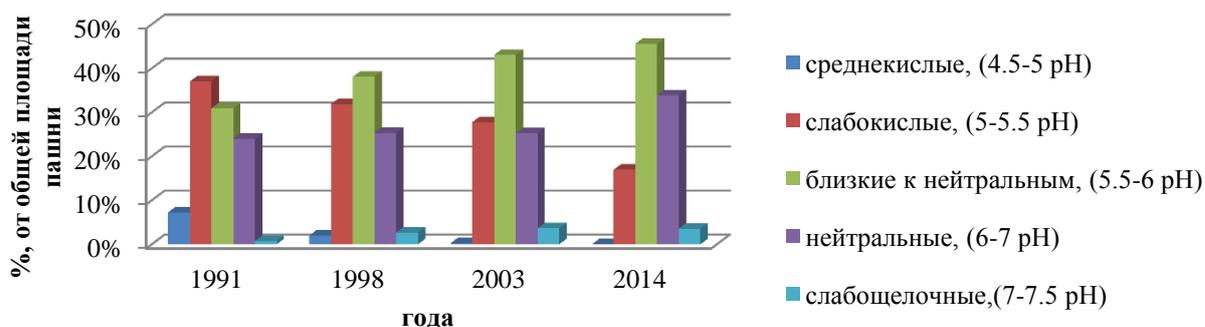


Рисунок 3. Динамика реакции почвенной среды

Также был проведен анализ содержания тяжелых металлов на пахотных землях, который показал, что все исследуемые элементы находятся в пределах допустимого значения.

Таблица 1. Содержание тяжелых металлов в пашне, мг/кг почвы

Элементы	Значение, мг/кг почвы			ПДК
	минимальное	максимальное	среднее	
Pb	10,6	14,5	12,27	130
Cd	0,32	0,47	0,4	2
Zn	30	52	48,7	220
Ni	27	33	29,6	80
Mn	277	422	334,3	1500
Cu	14	18,8	16,2	132
Hg	0,01	0,04	0,025	2,1
As	1,6	2	1,9	10

По результатам мониторинга было проведено микронизирование исследуемой территории по категориям эрозионной опасности. На рисунке представлено состояние, интенсивность и степень эродированных процессов. Существующее состояние плодородия почв агроландшафтов находится относительно далеко от оптимального, что является следствием многолетнего нерационального их использования [4].

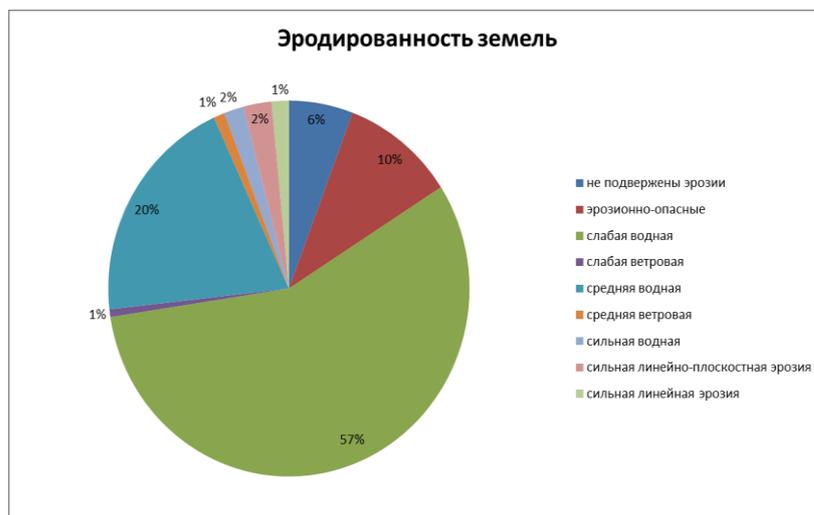


Рисунок 4. Распределение земель по степени эрозионной опасности

Используя беспилотный летательный аппарат, имеющийся на кафедре землеустройство и кадастры, путем получения, обработки аэрофотоснимков и построения 3D модели и картограммы высот были установлены 6 категорий эрозионной опасности земель исследуемой территории [5].

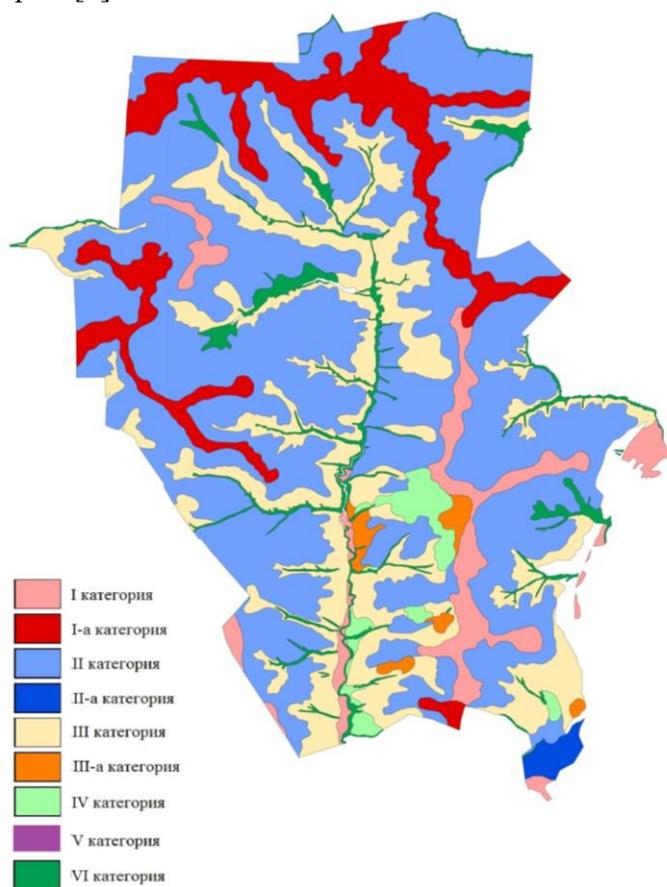


Рисунок 5. Картограмма эрозионной опасности земель

Так наибольшую площадь занимают земли 2 категории, для которых необходимо применять простейшие противоэрозионные и соблюдать агротехнические мероприятия.

Около 10 % территории занимают земли 4, 5 и 6 категории, которые непригодны под пашню. Для прекращения эрозии на данной территории рекомендуется строго нормировать

выпас, заравнивание промоин, устройство простейших гидротехнических сооружений, высадку приовражных лесных полос, облесение.

Практической реализацией полученных материалов заключается во внедрении их в геоинформационную систему агропромышленного комплекса Саратовской области, разработанную совместно со специалистами кафедры «Землеустройство и кадастры» Саратовского государственного аграрного университета и которая частично функционирует на территории области (9 районов) и охватывает исследуемый район [1].

Также для выявления изменений качественных показателей пахотных земель, необходима интеграция полученных в результате нашего исследования данных в систему «АгроУправление». Это позволит видеть изменения состояния почвы каждого поля и в случае необходимости оперативно реагировать на негативные тенденции путем привлечения к ответственности землепользователей и землевладельцев, а также с помощью мер экономического воздействия стимулировать сельхозтоваропроизводителей к рациональному использованию земель.

Применение Геоаналитической системы «АгроУправление» также позволит решить некоторые вопросы и по столь актуальной проблеме, обозначенной Президентом РФ, как изъятие неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения.

При постоянной актуализации данных, ГИС АПК можно использовать специалистами государственного земельного надзора с целью выявления негативных изменений состояния земель и привлечения к административной и иной ответственности землевладельцев и землепользователей.

В настоящее время Правительством Саратовской области совместно со специалистами кафедры Землеустройство и кадастры Саратовского ГАУ разрабатывается Кодекс добросовестного землепользователя, который регламентирует аспекты ведения хозяйственной деятельности, учитывая землеустроительные требования по рациональному использованию земель. Геоаналитическая система «Агроуправление» уже сейчас может выявить невостребованные и незаконнообрабатываемые земли, а интеграция многолетних мониторинговых исследований позволит следить за качественным состоянием земель, и при выявлении негативных аспектов в использовании земель сельхозназначения, разрабатываемый Кодекс позволит уполномоченным органам применять меры воздействия на сельхозтоваропроизводителей. Данный комплекс мер позволит улучшить общую культуру землеустройства и увеличить поступление налогов в местный бюджет [1].

На протяжении последних 25 лет на исследуемой территории наблюдалось ухудшение показателей почвенного плодородия. Данный факт является следствием многолетнего нерационального использования земель, неэффективного землеустройства, незавершенности систем противозерозионной защиты, неадаптивности систем земледелия к особенностям рельефа, довольно медленного внедрения почвозащитных технологий.

Таким образом, синтез мониторинговых исследований и современных геоинформационных технологий позволит вывести на новый уровень управление агробиологическим и технологическим потенциалом отрасли растениеводства региона, будет способствовать увеличению объемов выращивания сельскохозяйственной продукции, улучшению производственно-экономической деятельности хозяйств, а также усилить административный контроль и управление земельными ресурсами района [2].

Литература

1. Воротников, И.Л. Разработка рекомендаций по актуализации баз данных АПК муниципальных образований Саратовской области / Воротников И.Л., Тарбаев В.А., Нейфельд В.В., Гафуров Р.Р., Вертикова А.С., Петров К.А. – Саратов: Издательство Саратовского ГАУ, 2016.

2. Долгирев, А.В. Применение компьютерных технологий при проведении мониторинга земель / Долгирев А.В., Кондракова С.А. // Кадастр недвижимости и

мониторинг природных ресурсов: Сборник статей всероссийской научно-технической конференции. – Тула, Омега, 2015. – 246 с. С. 159-162.

2. Долгирев, А.В. Современные методы мониторинга сельскохозяйственных угодий [Текст] / А.В. Долгирев, Е.Н. Калашникова // Инновационные технологии и технические средства для АПК. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2015. – С. 83-88.

3. Забелин, С.А. Применение ГИС-технологий при агроэкологическом мониторинге пахотных угодий [Текст] / С.А. Забелин, Р.Р. Гафуров // Сборник статей Международной научно-практической конференции, посвященной 15-летию создания кафедры "Землеустройство и кадастры" и 70-летию со дня рождения основателя кафедры, доктора сельскохозяйственных наук, профессора Туктарова Б.И. – Саратов: ООО "Центр социальных агроинноваций СГАУ", 2015. – С.116-121.

4. Тарбаев, В.А. Использование беспилотных систем для уточнения площади полей землепользователей [Текст] / В.А. Тарбаев, А.В. Долгирев, К.Д. Минаева // Вавиловские чтения – 2015. – Саратов: ООО «Амирит». – С. 261-262.

Кривоносов А.В., Харитонов А.А.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННОГО МЕХАНИЗМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ИХ ОХРАНЫ НА ТЕРРИТОРИИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

*ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет
имени императора Петра I»*

Аннотация: В статье рассматриваются актуальные проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения Воронежской области. Осуществлен анализ их состояния. Предложены научные подходы к разработке мер по повышению эффективности рационального использования земель сельскохозяйственного назначения Воронежской области.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, государственная почвенно-географическая база Воронежской области, единый реестр почв Воронежской области, паспорт плодородия земельного участка.

IMPROVEMENT OF ORGANIZATIONAL MECHANISM OF LAND USE FOR AGRICULTURAL PURPOSES AND THEIR PROTECTION ON THE TERRITORY OF THE VORONEZH REGION

Abstract: the article deals with topical issues of rational use of agricultural land in Voronezh region. The analysis of their condition. Proposed scientific approaches to development of measures on increase of efficiency of rational use of agricultural land in Voronezh region.

Keywords: agricultural land, state soil geographic base of the Voronezh region, the unified register of the soils of the Voronezh region, the passport of the fertility of the land.

Земли сельскохозяйственного назначения имеют особую природно-экономическую и геополитическую ценность, составляют главную часть стратегического ресурса и национального богатства страны.

Анализ современного состояния и возможных сценариев развития сельскохозяйственного производства подтверждает необходимость проведения комплекса мероприятий по стабилизации и восстановлению сельскохозяйственных угодий, обеспечивающих повышение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения, а также улучшение общей экологической обстановки.

Дальнейшая деградация и выбытие сельскохозяйственных угодий из оборота могут привести к полной стагнации сельскохозяйственного производства.

Высокий уровень выбывания ценных земель из сельского хозяйства является причиной отрицательных социально-экономических факторов: исчезновение сельских поселений, уменьшение численности сельского населения, снижение валового продукта. По этой причине наиважнейшей становятся задачи сохранения производительных земель сельского хозяйства, оптимизация площадей пашни и посевных площадей по количественным и их качественным характеристикам.

По состоянию на 01.01.2015 года земли сельскохозяйственного назначения в Воронежской области занимают 4188,2 тыс. га или 80,2 % от всех земель. Большую часть земель сельскохозяйственного назначения составляют сельскохозяйственные угодья – 3809,3 тыс. га (91 % от общей площади земель этой категории), в том числе: пашня – 2904,6 тыс. га (69,4 %), кормовые угодья – 837,9 тыс. га (20 %), залежь 31,5 тыс. га (0,8 %) и многолетние насаждения 35,4 тыс. га (0,8 %) [4].

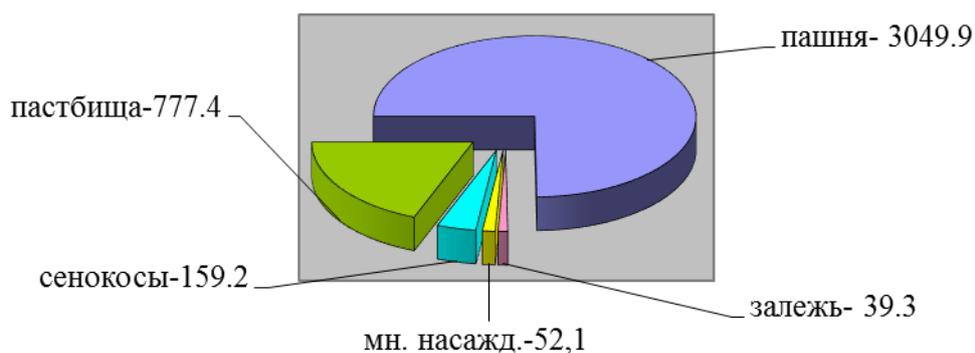


Рисунок 1. Структура сельскохозяйственных угодий Воронежской области (тыс. га)

Из общей площади земель Воронежской области – 5221,6 тыс. га по состоянию на 01.01.2015 в собственности граждан находится 2505,5 тыс. га, в том числе собственников земельных долей 2215 тыс. га, в собственности юридических лиц – 436,8 тыс. га. По сравнению с прошлым годом собственность граждан уменьшилась на 93,3 тыс. га. Собственность юридических лиц увеличилась на 31,6 тыс. га, в том числе за счет перехода права собственности от собственников земельных долей. В государственной и муниципальной собственности находится 2279,3 тыс. га, в собственности РФ - 409,1 тыс. га [4].

Использование сельскохозяйственных угодий происходит крайне неэффективно. Должным образом не осуществляются учет и инвентаризация земель, землеустройство и охрана угодий.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» [1] изучение состояния земель проводится в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии и включает в себя следующие виды работ:

- почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;
- оценка качества земель;
- инвентаризация земель.

Материалы, позволяющие судить о качественном состоянии земель Воронежской области, подготовленные после 2005 года, в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, отсутствуют.

Материалы геоботанических и почвенных обследований потеряли свою актуальность, требуется проведение новых обследований и создания на их основе нового доброкачественного материала.

Наличие актуальной и достоверной информации обо всех земельных участках сельскохозяйственного назначения, о состоянии их целевого использования является основой для эффективного управления земельными ресурсами Воронежской области, повышения доходности бюджетов всех уровней от использования (продажи и сдачи в аренду) земельных ресурсов, способствует решению задач по выбору и приобретению земель для реализации инвестиционных проектов.

В целях проведения актуализации ранее полученных сведений о хозяйствующих субъектах и правовых режимах земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Воронежской области, а также оптимизации межотраслевого взаимодействия по обмену информацией о земельных участках сельскохозяйственного назначения между федеральными, областными, муниципальными органами власти и органами местного самоуправления, 03.10.2012 Правительством Воронежской области было принято распоряжение № 648-р «Об актуализации данных о землях сельскохозяйственного назначения на территории Воронежской области» [2].

В целях создания эффективного механизма управления земельными ресурсами Воронежской области в 2009-2011 годах была проведена инвентаризация земельных

участков сельскохозяйственного назначения на территории каждого муниципального образования Воронежской области.

На основе собранных данных в 2012 году была создана автоматизированная информационная система учета и мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, включающая в себя картографическую и текстовую базу данных с возможностью наполнения ее новыми сведениями.

Разработанный программный комплекс был введен в эксплуатацию в каждом муниципальном образовании Воронежской области, проведены обучение и аттестация специалистов. В течение 2013 года совместно с муниципальными образованиями проводилась актуализация данных о землях сельскохозяйственного назначения. Результатом проведенной работы стал информационный ресурс, содержащий в себе сведения о хозяйствующих субъектах и правовых режимах земель сельскохозяйственного назначения, а также картографические материалы в разрезе муниципальных образований и поселений Воронежской области. Пример картографических материалов земель Сторожевского сельского поселения Лискинского района и Панинского городского поселения Панинского района представлены на рисунке 2.

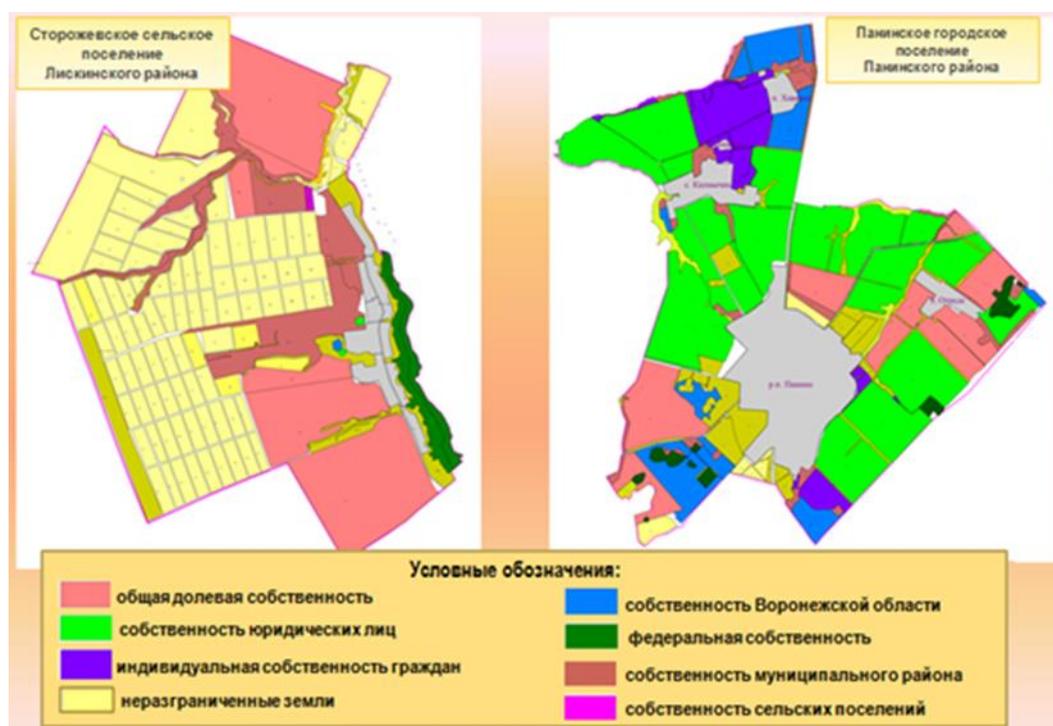


Рисунок 2. Примеры картографических материалов

С помощью программного комплекса имеется возможность:

- формировать сведения в виде таблиц об уровне собственности земельных участков, о правах и правообладателях, обременениях и их сроках в разрезе каждого муниципального образования или поселения;
- выбирать из базы данных информацию о земельных участках, закрепленных за конкретным правообладателем, перейти к их графическому изображению на карте;
- выбрав на карте земельный участок, получать сведения о его конфигурации, местоположении относительно других объектов, площади, кадастровом номере, правообладателе и др.;
- группировать по определенному признаку земельные участки и выводить их на картографическую основу;

- совмещать учетную информацию с данными аэрофотосъемки, космосъемки и ортофотопланов, что позволяет оценить ситуацию в динамике и выявить возникающие несоответствия.

На рисунке 3 показано отображение графических и табличных связей в программном комплексе.

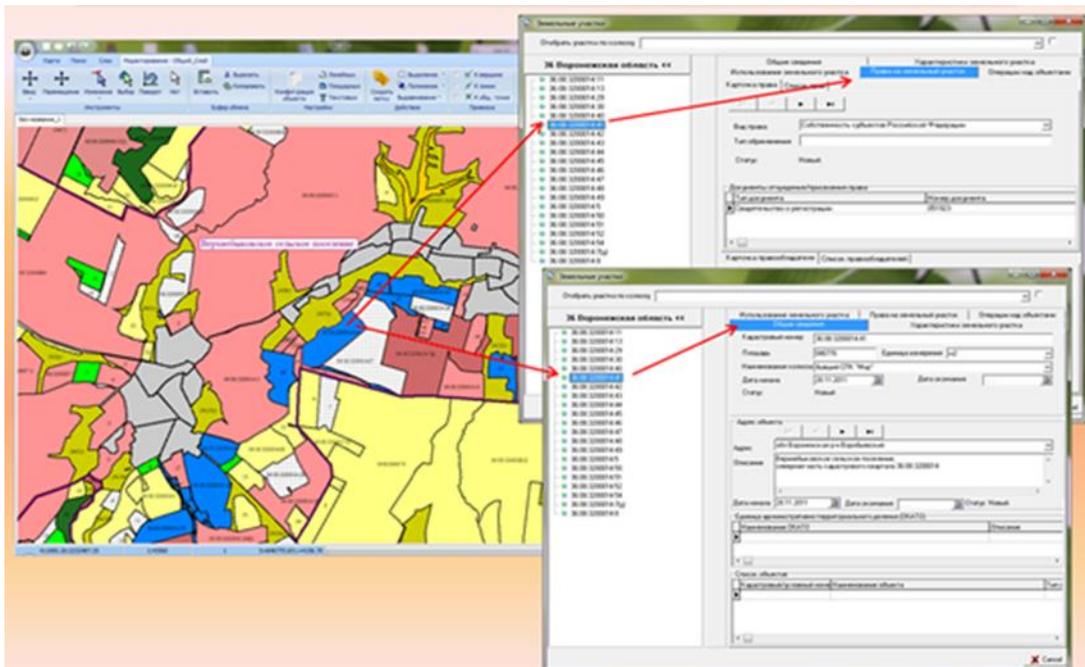


Рисунок 3. Отображение графических и табличных связей

Для предотвращения выбытия земель сельскохозяйственного назначения, сохранения и вовлечения их в сельскохозяйственное производство, разработки программ сохранения и восстановления плодородия почв, обеспечения государственных органов, включая органы исполнительной власти, осуществляющие государственный земельный контроль, юридических и физических лиц, а также сельскохозяйственных товаропроизводителей всех форм собственности достоверной информацией о состоянии и плодородии сельскохозяйственных земель и их фактическом использовании авторами статьи предлагается рассмотреть основные пути повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения на основе автоматизированной информационной системы учета и мониторинга земель сельскохозяйственного назначения Воронежской области.

Этапы создания дополнений единого информационного ресурса для указанных целей сводятся к следующему:

- 1) создание государственной почвенно-географической базы данных Воронежской области;
- 2) создание единого реестра почв Воронежской области с оценочными характеристиками (урожайности и затрат) для цели «прозрачности» определения стоимостных показателей земель;
- 3) создание актуализированного паспорта плодородия земельного участка для контроля качественного состояния земель.

Почвенные характеристики выступают одними из основных базовых показателей в определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Список почвенных показателей для кадастровой оценки земель весьма разнообразный и содержит морфологические, водно-физические и аналитические характеристики. Кроме того, эти характеристики должны иметь пространственно-картографическое выражение. Очевидно, что сбор перечисленных данных требует от оценщика специальных почвенных знаний. Но даже в случае достаточно высокой квалификации оценщика в области почвоведения

процедура сбора почвенных данных для конкретных земельных участков весьма сложная. Дело в том, что перечисленные почвенные данные находятся в разных источниках, и зачастую они просто отсутствуют. Это приводит к субъективности действия оценщика при выборе почвенных показателей. В свою очередь, условность исходных почвенных данных ведет к неопределенности итоговой кадастровой оценки земель, что не только снижает качество кадастровой оценки, но и может стать причиной для судебных разбирательств.

Государственная почвенно-географическая база данных Воронежской области (далее - ГПГБД ВО) призвана обеспечить целостность почвенных данных Воронежской области и служить единой информационной платформой для осуществления общей для всей территории Воронежской области национальной политики использования, охраны и кадастровой оценки земель.

В основе ГПГБД ВО лежит цифровая почвенная карта Воронежской области, которая является наиболее полной инвентаризацией почв Воронежской области на электронном носителе. ГПГБД ВО включает:

1) техническую документацию и определения основных элементов базы данных с описанием структуры цифровой почвенной базы данных, стандартов на отдельные свойства почв, правил сбора и наполнения базы данных и т.д.;

2) атрибутивную часть, которая складывается из элементов легенды карты, морфологических и аналитических показателей почв.

ГПГБД ВО необходимо получить официальный статус документа, обязательного для всей территории области, что необходимо для проведения единой государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, стимулирующей внедрение экономических методов управления земельными ресурсами, повышение на этой основе эффективности использования земель и развитие налоговой базы.

На рисунке 4 представлена иерархическая система организации почвенных данных для целей кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.



Рисунок 4. Иерархическая система организации почвенных данных для целей кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

Предлагаемая нами схема включает три уровня: уровень Воронежской области, уровень муниципального образования и уровень земельных участков.

На уровне Воронежской области обеспечивается продвижение общих подходов к кадастровой оценке на территории, формирование перечня показателей актуализации почвенных данных и регионального набора почвенных показателей, создание регионального реестра почв. На уровне муниципального образования определяется специфика почвенных показателей для конкретного района, включая полный перечень почвенных разностей, получивших развитие в муниципалитете.

На уровне земельных участков предполагается формирование наиболее конкретных пространственно-распределенных показателей почв в рамках единой иерархии инвентаризации почв.

Для «прозрачности» механизма расчета стоимостных характеристик (государственной кадастровой и рыночной стоимостей) земель сельскохозяйственного назначения необходимо сформировать реестр почв на территории Воронежской области. В этот реестр будут включены почвы, расположенные на территории Воронежской области, характеристики почв, влияющие на оценку земель, - содержание гумуса, мощность гумусового горизонта, содержание физической глины, негативные факторы, влияющие на плодородие почв (засоленность, эродированность, уплотненность и т.д.). Также в реестр будут включены параметры, определяющие размер земельной ренты (нормативная урожайность и нормативные затраты и экономические показатели - коэффициент капитализации и норма прибыли предпринимателя).

В единый информационный ресурс необходимо включить показатели паспорта плодородия земельного участка.

Паспорт плодородия земельного участка (далее также - паспорт) является документом, характеризующим уровень почвенного плодородия и его изменения в процессе хозяйственного использования земельного участка. Паспорт оформляется специализированной организацией на основе результатов почвенных, агрохимических, фитосанитарных и эколого-токсикологических обследований и передается собственникам, землевладельцам, землепользователям и (или) арендаторам земельных участков.

Необходимо отметить, что паспорт законодательно утвержден в Московской области, принят в Ставропольском крае в развитие краевого Закона «Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения в Ставропольском крае» в 2007 году [3]. Характеристики качества земель в обязательном порядке учитываются в законодательстве Ростовской области и Республики Дагестан.

Учитывая особую значимость сельскохозяйственных земель в системе экономической и продовольственной безопасности региона и то, что устройство территории - это базовая составляющая системы управления земельными ресурсами, наряду с такими институтами как государственный кадастр недвижимости, мониторинг земель, регистрация прав на землю, оборот земли, целесообразно в структуре субъекта РФ создать службу охраны земель, так как только эффективное управление земельными ресурсами позволяет раскрыть в полном объеме ресурсный потенциал сельскохозяйственного производства.

Задачами указанной службы должны быть:

- 1) постоянное получение информации о количественном и качественном состоянии земель путем проведения почвенных, геоботанических, агрохимических и других обследований и изысканий, инвентаризации земель, оценки качества земель;
- 2) определение перспектив развития землепользования на основе планирования рационального использования земель и их охраны;
- 3) установление регламентов использования сельскохозяйственных земель;
- 4) организация рационального использования и охраны земельных ресурсов хозяйствующих субъектов, занимающихся производством продукции, путем составления проектов организации территории;
- 5) организация работ по нормативно-правовому обеспечению рационального сельскохозяйственного землепользования и охраны почв;
- 6) формирование и реализация государственных и региональных программ использования и охраны сельскохозяйственных земель, сохранения и воспроизводства плодородия почв;
- 7) организация проведения обустройства сельских территорий;
- 8) оценка качественного состояния земельных ресурсов и контроль деятельности землепользователей по поддержанию стандартов качества земель;

9) организация проведения комплекса работ по: консервации малопродуктивных и загрязненных земель; консолидации (объединению) земельных участков и земельных долей; зонированию земель сельскохозяйственных территорий по их качеству и пригодности как средства производства в сельском хозяйстве, наиболее эффективному использованию с учетом инвестиционной привлекательности; противозерозионной защите сельскохозяйственных земель; рекультивации нарушенных земель;

10) организация работ по обследованию, инвентаризации, учету, оценке, регистрации прав на землях государственной собственности, находящихся в ведении регионального АПК, формирование и ведение соответствующих реестров государственных сельскохозяйственных земель, в том числе реестров особо ценных земель;

11) научное, образовательное и кадровое обеспечение управления земельными ресурсами;

12) обеспечение восстановления на региональном уровне государственных (государственно-частных) проектно-изыскательских организаций по землеустройству и использованию земельных ресурсов.

Для установления функций и обязанностей субъекта Российской Федерации в сфере обеспечения управления земельными ресурсами, необходимо разработать «Административный регламент по исполнению субъектом Российской Федерации региональных функций по организации территории, мониторинга земель, контролю за использованием и их охраной.

В современных условиях усиления прямой зависимости социально-экономического развития страны от эффективного управления земельными ресурсами и комплексной организации территории на федеральном, региональном и местном уровнях, совершенствование организационного механизма рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны на территории Воронежской области становится необходимым условием как для полной реализации органами государственной власти своих полномочий по рационализации использования земель и их охраны, так и для бесперебойного осуществления субъектами землепользования комплекса технико-экономических и организационно-территориальных мероприятий по включению земельных активов в земельный оборот и повышению эффективности использования земель.

Разработанные в ходе исследования концептуальные положения совершенствование организационного механизма рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны на территории Воронежской области предусматривают необходимость проведения актуализации данных в отношении земель сельскохозяйственного назначения независимо от их вида разрешенного использования, форм собственности, владения и пользования. Актуализация данных о землях сельскохозяйственного назначения обеспечивает увязку стратегических интересов государства, местных органов власти и сельских товаропроизводителей, а также удовлетворение государственных и муниципальных нужд в сфере распоряжения и управления земельными ресурсами.

Литература

1. О землеустройстве: федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Российская газета, № 118-119, 23.06.2001.

2. Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения в Ставропольском крае (принят Государственной Думой Ставропольского края 27.04.2006): закон Ставропольского края от 15.05.2006 № 31-кз (ред. от 06.05.2014) // Сборник законов и других правовых актов Ставропольского края. - 2006. - № 16. - Ст. 5564.

3. Об актуализации данных о землях сельскохозяйственного назначения на территории Воронежской области [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства

Воронежской области от 03.10.2012 № 648-р // СПС «Консультант Плюс ВерсияПроф» (Документ опубликован не был).

4. Доклад о состоянии и использовании земель в Воронежской области в 2014 году) [Электронный ресурс]: [сайт]. - Режим доступа: http://to36.rosreestr.ru/kadastr/zemlya/gos_monitor/sost_zemel (дата обращения 29.04.2016).

5. Васильев И.А., Мурашева А.А. Формирование информационной системы мониторинга сельскохозяйственных земель [текст]/ Сб. научных трудов ГУЗ. – Москва.: ГУЗ, 2011 г., 12-14 с.

6. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения / Под общ. ред. П.М. Сапожникова, С.И. Носова. М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012. – 160 с.

7. Государственная регистрация, учет и оценка земель: учебное пособие / А.А. Харитонов, Е.В. Панин, С.С. Викин, Н.В. Ершова; под общ. ред. А.А. Харитонova. – Воронеж: ФГБОУ Воронежский ГАУ, 2013 – 216 с.

8. Организационно-экономический механизм формирования объектов землеустройства: учебное пособие /А.А. Харитонов, Е.Ю. Колбнева, С.С. Викин и др. – Воронеж: ФГБОУ Воронежский ГАУ, 2016. – 312 с.

9. Подколзин О.А. Автоматизированные системы в проектировании и кадастре / О.А. Подколзин, А.В. Лошаков, Е.В. Витько, Д.А. Шевченко, В.А. Стукало, О.С. Лебеденко, Н.Ю. Хасай, С.Г. Лагун, Л.В. Кипа, В.Г. Римша, С.И. Лопатин, Н.Б. Шопская, - Ставрополь: «АРГУС», 2011. – 195 с.

10. Совершенствование организационного механизма формирования объектов кадастрового учета на землях сельскохозяйственного назначения: Монография /А.А. Харитонов, Е.Ю. Колбнева, С.С. Викин и др. - Воронеж: ФГБОУ Воронежский ГАУ, 2015. – 220 с.

11. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель: Учебное пособие / А.А. Харитонов, С.С. Викин, Е.Ю. Колбнева, Н.В. Ершова, М.А. Жукова, Е.В. Панин, В.Д. Постолов. – Воронеж: ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2015. – 243 с.

Кузьмин А.И., Павлова В.А.

**СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(НА ПРИМЕРЕ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА)**

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»

Аннотация: цель данной работы – ознакомиться с текущим состоянием региона, проследить перспективы освоения земель Дальневосточного федерального округа, а также описать программы развития региона и определить их влияние на экономическое состояние субъектов обозначенного федерального округа.

Ключевые слова: Дальний Восток, сельское хозяйство, перспективы, развитие, освоение

**STATUS AND PROSPECTS OF AGRICULTURAL LANDS
(ON THE EXAMPLE OF FAR EASTERN FEDERAL DISTRICT)**

Abstracts: the purpose of this work - to get acquainted with the current state of the region, to trace the prospects of development of lands of the Far Eastern Federal District and also describe the program development of the region and determine their impact on the economic status of the subjects.

Keywords: Russian Far East, agriculture, prospects, growth, development

Площадь Дальневосточного федерального округа составляет 36.06% (6 169 329 км²) от всей площади страны. Территория округа обладает огромным ресурсным потенциалом, на ней сосредоточено:

- примерно 81% всероссийских запасов алмазов;
- почти 92% олова;
- около 40% золота;
- 14% запаса угля;
- 18 млрд. тонн нефти;
- 25 млрд. кубометров газа.

Таким образом, становится, очевидно, что государству выгодно проводить мероприятия по развитию округа, в целях привлечения в регион, как инвесторов, так и рабочих, поскольку сам федеральный округ обладает очень малым населением - 6 194 969 человек, плотность населения составляет всего-навсего 1 человек на квадратный километр.

Программа развития сельского хозяйства также нацелена и на улучшение земель сельскохозяйственного назначения, что очень важно, поскольку округ производит довольно большое количество сельскохозяйственной продукции – больше 60% производимой в России сои, также выращивается рис, овощи, картофель. Кроме того в регионе развито мясо-молочное животноводство – в регионе 2300 тыс. га пастбищ и примерно 1800 тыс. га сенокосов.

Улучшение качества земель сельскохозяйственного назначения, а также привлечение рабочей силы и предпринимателей важно еще и ввиду близости территории округа к китайским и азиатским рынкам, что при условии выполнения работы программ развития сельского хозяйства и программы территорий опережающего развития, должно увеличить количество производимой продукции в регионе и позволить экспортировать её на эти рынки.

Однако регион имеет огромный ряд различных проблем. В советское время

прилагалось немало усилий для освоения Дальнего Востока — повышения плотности населения, развития инфраструктуры, строительства военно-морских баз, освоения ресурсов. В результате распада СССР Дальний Восток оказался в весьма уязвленном положении: местное русское население стало покидать регион, промышленность деградировала, остро ощущается нехватка рабочих мест [7].

В настоящее время в регионе рождаемость превышает смертность, однако общая картина отрицательная — за период с 1991 года численность населения сократилось на 1 848 828 человек.

Одновременно с этим в соседнем Китае продолжается рост рождаемости, бурно развивается экономика. Это государство испытывает серьезные проблемы экономического и экологического характера в связи с крайней перенаселенностью, в то время как по соседству находится огромная и практически незаселенная территория, богатая природными ресурсами. В последнее время огромное количество граждан Китая мигрирует на территорию региона. В основном это мужчины в возрасте 20-50 лет, работающие в строительстве, промышленности, сельском хозяйстве [18]. Многие предприниматели пользуются их услугами в ущерб коренному населению, поскольку граждане Китая согласны работать за меньшую заработную плату.

Также регион имеет огромный ряд экологических проблем, таких как:

- 1) Загрязнение атмосферы. Так запылённость воздуха Хабаровска в 10 раз превышает ПДК, содержание окиси углерода в атмосфере Комсомольска-на-Амуре превышает ПДК в 20 раз, многочисленные ТЭЦ Приморского края выбрасывают в атмосферу огромное количество вредных веществ.
- 2) Загрязнение вод. 80% вод Приморского края не проходят должную очистку, воды Амура, Лены, бассейнов Колымы и прочих рек загрязнены деятельностью промышленных предприятий.
- 3) Вырубка лесов. Экология Камчатки ухудшается из-за вырубки лесов вдоль берегов рек, а сплав леса провоцирует гибель рыб.
- 4) Браконьерство. Распространяется ввиду нехватки продуктов питания и слабой поддержки сельского хозяйства[1][3][5].

Все эти проблемы ведут не только к ухудшению состояния окружающей среды, но также негативно влияют на здоровье населения — так, во Владивостоке наивысший показатель заболеваемости раком. Многие экологические проблемы связаны с экономическими вопросами — устаревшее оборудование, методы производства и добычи и т.д.

Кроме того, серьезными проблемами региона являются преступность, контрабанда, масштабные вывозы наличной валюты и разграбление ресурсов Дальнего Востока. Что касается ввозимой из Китая продукции, то в ней часто обнаруживается высокое содержание пестицидов и нитратов.

Таким образом, государству стоит как можно скорее реагировать, на происходящее, на территории Дальневосточного федерального округа, чтобы не потерять этот ценный и перспективный для страны регион. В первую очередь следует обеспечить условия для прекращения оттока населения, улучшить состояние промышленности и сельского хозяйства, создать условия для развития бизнеса, начать попытки восстановления экологического состояния.

Первоначальные проекты касались улучшения ситуации вокруг Байкало-Амурской магистрали, строительство которой не оправдало всех возложенных ожиданий: из планируемых девяти крупных промышленных предприятий было построено лишь одно — Южно-якутский угольный комплекс. Магистраль перевозит всего лишь 8-10 млн. тонн грузов в год, что приносит «Российским железным дорогам» убытки в размере нескольких миллиардов рублей в год. Пассажиропоток также очень мал — 12 миллионов человек в год, что составляет всего лишь 1% от общего пассажиропотока по стране.

Так, в 2007 году, правительство утвердило план по построению железнодорожных

веток к месторождениям полезных ископаемых. В конце 2016-го года планируется завершить реконструкцию участка Комсомольск-на-Амуре – Советская гавань с целью увеличения скорости поездов и повышения их грузоподъемности.

Также, в 2007 году Российскими железными дорогами были разработаны проекты развития магистрали до 2030 года, в результате которых планировалось увеличить объёмы грузоперевозок и пассажиропотока. Планировалось построить 13 новых линий, протяжённостью около 7000 километров. Предусматривалось продолжение БАМа в сторону Магадана, Камчатки и Чукотки[14]. На реализацию этих проектов были выделены огромные деньги, однако экономический кризис поставил под вопрос их реализацию, как и реализацию проектов по передаче в частные руки месторождений полезных ископаемых, из которых по состоянию на 2011 год действовало только Эльгинское месторождение[4].

Несмотря на требуемый огромный объём финансирования проектов в условиях экономического кризиса, тем не менее, эти проекты всё еще имеют перспективы быть осуществлёнными. Так, в июле 2014 года, президент России Владимир Путин заявил, что БАМ является важнейшим проектом для страны, который будет развиваться и дальше, а также поручил выделить 150 млрд. рублей из Фонда национального благосостояния[2].

27.06.2013г. на заседании Правительства Российской Федерации была рассмотрены планы Министерства сельского хозяйства, на 2013-2018 годы, разработанные во исполнение указов Президента России, подписанных в день вступления в должность главы государства 7 мая 2012 года, и в соответствии с основными направлениями деятельности Правительства России на период до 2018 года. В пятилетнем плане были отражены цели и показатели развития агропромышленного комплекса.

Основные цели этого плана - обеспечение продовольственной независимости России в параметрах, заданных Доктриной продовольственной безопасности Российской Федерации, повышение конкурентоспособности российской сельскохозяйственной продукции на внутреннем и внешнем рынках, рост производства сельскохозяйственной продукции, поддержка малых форм хозяйствования (увеличение количества крестьянских фермерских хозяйств), повышение эффективности использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве, обеспечение сбыта сельскохозяйственной продукции, повышение ее товарности за счет создания условий для её сезонного хранения и переработки, развитие сельскохозяйственной кооперации, приобретение жилья для специалистов в сельской местности, проведение мелиоративных работ, проведение вакцинаций сельскохозяйственных животных, создание государственного ресурса о землях сельскохозяйственного назначения. На данную программу было выделено огромное количество бюджетных средств[12].

Объём бюджетных ассигнований на реализацию Программы за счет средств федерального бюджета составляет 2126219899,6 тыс. рублей, в том числе:

- на 2013 год - 197671647,1 тыс. рублей
- на 2014 год - 170150182,1 тыс. рублей
- на 2015 год - 187864108,8 тыс. рублей
- на 2016 год - 258139948,1 тыс. рублей
- на 2017 год - 300227195,8 тыс. рублей
- на 2018 год - 324028084,7 тыс. рублей
- на 2019 год - 337775177,6 тыс. рублей
- на 2020 год - 350363555,4 тыс. рублей

Поскольку большинство сельскохозяйственных организаций являются коммерческими, то выполнение этого плана позитивно скажется на доходах этих организаций в связи с увеличением производства сельскохозяйственной продукции, что позволит наполнить рынок отечественными продуктами питания по низкой стоимости, увеличить количество рабочих мест.

19.12.2014 г. были приняты изменения к данной программе, продлевающие её на два года (до 2020 г.). Одним из ключевых изменений стало внесение задачи опережающего развития сельскохозяйственного производства субъектов Российской Федерации, входящих

в состав Дальневосточного федерального округа; наращивание объемов сельскохозяйственного производства в субъектах Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, для замещения импортной продукции с учетом экономической целесообразности. С учётом количества земель сельскохозяйственного назначения в регионе, а также возможностью производить большое количество сельскохозяйственной продукции, программа развития сельского хозяйства, в целом, несёт в себе положительные стороны.

Кроме данной программы, об интересах государства в улучшении других сфер производства Дальневосточного федерального округа, говорит факт создания 21.05.2012 г. Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока.

Работа данного министерства осуществляется в реализации программ развития, таких как создание в течение трёх лет с 2015 года девяти территорий опережающего развития на Дальнем Востоке[17]. С программой можно ознакомиться на официальном сайте-карте, который позволяет увидеть предприятия региона, как существующие, так и строящиеся, их специализацию, количество потенциальных рабочих мест. Кроме того, на ней можно узнать состав и количество ресурсов в любой области региона, количество жителей, количество инвестиции по регионам, картой техногенных и природных опасностей. Также сайт позволяет наложить кадастровый слой, чтобы можно было ознакомиться с кадастровыми номерами в регионе. Создание территорий опережающего развития позволит привлечь в регион потенциальных инвесторов, поскольку участие в программе подразумевает особые льготы, такие как:

- ✓ уменьшение налогов и социальных взносов;
- ✓ льготный режим использования объектов инфраструктуры;
- ✓ использование режима свободной таможенной территории;
- ✓ особый порядок пользования землёй;
- ✓ льготные ставки по арендной плате;
- ✓ возможность привлечения квалифицированного персонала;
- ✓ особый порядок проведения государственного надзора и муниципального контроля.

В целом, данная программа позволит привлечь инвестиции и рабочую силу в регион, однако она может только усугубить проблему китайской миграции на территорию Дальнего Востока, поскольку в эти ТОРЫ собираются привлечь огромное число предприятий, китайские компании и инвесторы. А за ними, соответственно потянутся и китайские рабочие, поскольку ввиду последних изменений в Трудовом Кодексе Российской Федерации[13] инвесторам не нужно получать разрешения для привлечения иностранных работников, также они не будут иметь количество квот для выдачи этих разрешений. Государству следует разработать способы отслеживания работ таких предприятий, ограничивать количество въезжающих в страну мигрантов.

8 апреля 2016 г. на официальном сайте Министерства по развитию Дальнего Востока появилась информация о желании корейских бизнесменов стать резидентами ТОР и расширить количество своих производств в сфере агропромышленности [8].

23 апреля 2016 г. о своем желании инвестирования заявил Кувейт[9]. 26 апреля 2016 г. было подписано соглашение о создании Российско-Китайского фонда агропромышленного развития на Дальнем Востоке[15], а 28 апреля 2016 г. к программе присоединились и Таиландские инвесторы[16].

4 мая 2016 г. Министр Российской Федерации по развитию Дальнего Востока Александр Галушка доложил Президенту РФ, что объём инвестиций, привлечённый на Дальний Восток, составляет 1 трлн. 30 млрд. рублей[11].

Следующая программа развития получила название «Дальневосточный гектар». С 1 июня 2016 года, гражданин может однократно, в безвозмездное пользование сроком на 5 лет, получить участок площадью до 1 га в любом месте, если предоставление земли не запрещено, но не ближе чем 20 км от крупного населённого пункта (свыше 300 000 человек). В течение этих пяти лет гражданин не платит арендную плату и земельный налог. При

условии использования участка, через пять лет гражданину предоставляется право на получение выделенного земельного участка в аренду или собственность, а в случае, если земельный участок предоставлен из земель лесного фонда, предоставление его в собственность предусмотрено после пяти лет безвозмездного пользования и десяти лет нахождения такого участка в аренде. При этом несколько граждан (независимо от родства) могут объединиться и получить несколько участков для общих целей[10].

Эта программа позволит гражданам создавать на этих участках коммерческие сельскохозяйственные организации. Программа продлится до 2035 года. По данной программе Министерством по развитию Дальнего Востока при поддержке Росреестра, был создан специальный информационный сайт. На первом этапе выдача гектаров будет проводиться в девяти «пилотных» муниципалитетах с 1 июня 2016 года. С 1 октября 2016 года свой гектар смогут получить дальневосточники, а с 1 февраля 2017 года такую возможность получат все граждане России.

2 мая 2016 г. Закон «О дальневосточном гектаре» был подписан президентом России Владимиром Путиным. Закон вступит в силу 01 июня 2016 года[6]. Сразу же после подписания закона, сайт программы претерпел изменения: если изначально на нём была представлена информация о регионах (ресурсы, количество жителей и т.д.), в которых будет производиться выдача участков, то на данный момент через него можно оформить заявку на получение участка. Процедура оформления выглядит следующим образом:

- авторизация пользователя с помощью ЕСИА;
- выбор земельного участка с помощью Публичной кадастровой карты (поиск и сравнение);
- формирование заявления;
- подача заявления на предоставление земельного участка;
- заключение договора на безвозмездное пользование;
- выбор вида разрешенного использования земельного участка;
- декларирование освоения земельного участка;
- оформление прав собственности на земельный участок.

Кроме этого, сайт также содержит полезную информацию по использованию земельного участка, а конкретно различные бизнес-планы в сферах растениеводства и животноводства с указанием сроков окупаемости и объёмах инвестиций, а также ведёт статистику поданных заявлений и выданных земельных участков.

Участки предлагается выделять по упрощённому порядку, без проведения кадастровых работ. Также программа позволит получить лесной участок лесного фонда (за исключением защитных лесов), в этом случае участок будет переводиться в земли сельскохозяйственного назначения. При этом не будет требоваться наличие документов территориального планирования и ходатайства о переводе из категории в категорию, решение будет приниматься на основании заявления о предоставлении земельного участка.

Хоть этой программой не смогут воспользоваться иностранные граждане, она также подвержена критике, поскольку в программе есть множество законодательных недочётов, возможен риск незаконного получения таких земель. Не совсем ясно, каким образом вообще будет выглядеть карта, на которой граждане будут выбирать себе земельные участки, как будут формироваться их границы при учёте выделения без проведения кадастровых работ. Также в результате раздачи участков без земельных участков могут остаться жители сельских населенных пунктов, имеющие в своем распоряжении сельхозугодия, которые не были вовремя оформлены.

Все эти программы могут значительно поднять уровень жизни и производства в регионе, привлечь инвестиции и население, позволит вовлечь в оборот неиспользуемые земли, однако законодательная и техническая часть всё еще нуждается в значительной доработке. Опрос ВЦИОМ показал, что 20% граждан России готовы рассмотреть для себя возможность переехать на Дальний Восток при условии бесплатного предоставления земли.

Литература

1. Бобылев С.Н. Экология и экономика природопользования [Текст]: Учебник. Изд. 2-е, перераб./ С.Н.Бобылев, А.Л.Новосёлов, Э.В. Гирусов. - 2002 г.
2. Латухина К. Рельсы будущего [Текст] /К.Латухина // Российская газета, 09.07.2014
3. Протасов В.Ф. Экология, здоровье и охрана окружающей среды в России [Текст] / В.Ф. Протасов. - Издательство: финансы и статистика, 2001 г.
4. Усов, П. Путь к Эльге [Текст] /П. Усов// Гудок: газета МПС (1 августа 2011 года, №133 (24853))
5. Ушакова С.А. Экологическое состояние территории России [Текст]: Учебное пособие / С.А. Ушакова, Я.Г. Каца. - Изд. 2-е, 2004 г.
6. Владимир Путин подписал Закон о «дальневосточном гектаре» // Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока. – 02.05.2016г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://minvostokrazvitia.ru/press-center/news_minvostok/?ELEMENT_ID=4232
7. Дальний Восток как нерешённая проблема России // Центр научной политической мысли и идеологии. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rusrand.ru/ideas/dalniy-vostok-kak-nereshyonnaya-problema-rossii>
8. Корейские бизнесмены хотят стать резидентами ТОР // Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока. – 08.04.2016г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://minvostokrazvitia.ru/press-center/news_minvostok/?ELEMENT_ID=4191
9. Кувейт заинтересован в инвестировании в проекты Дальнего Востока // Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока. – 23.04.2016г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://minvostokrazvitia.ru/press-center/news_minvostok/?ELEMENT_ID=4213
10. Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://надальнийвосток.рф/>
11. Объём инвестиций, привлечённый на Дальний Восток, составил 1 трлн. 30 млрд. рублей // Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока. – 04.05.2016г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://minvostokrazvitia.ru/press-center/news_minvostok/?ELEMENT_ID=4233
12. О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 - 2020 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 14.07.2012 N 717, ред. от 19.12.2014 – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_133795/
13. О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 31 декабря 2014 г. N 519-ФЗ, ред. от 13.07.2015 – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172962/
14. Пассажир стал клиентом // Балтийское информационное агентство. – 16.10.2009г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.baltinfo.ru/2009/10/16/Vladimir-Yakunin-Passazhir-stal-klientom--110225>
15. Подписано акционерное соглашение о создании Российско-Китайского фонда агропромышленного развития на Дальнем Востоке (РКФАР) рублей // Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока. – 26.04.2016г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://minvostokrazvitia.ru/press-center/news_minvostok/?ELEMENT_ID=4218
16. Таиландские инвесторы готовы построить сахарный завод в Хабаровском крае рублей // Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока. – 28.04.2016г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://minvostokrazvitia.ru/press-center/news_minvostok/?ELEMENT_ID=4218

center/news_minvostok/?ELEMENT_ID=4227

17. Территории опережающего развития // РИА новости. – 04.08.2015г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: ria.ru/infografika/20150803/1159983978.html

18. Экономическая организация китайской миграции на российский Дальний Восток после распада СССР // Институт демографии Государственного университета - Высшей школы экономики. – 2008 г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.demoscope.ru/weekly/2008/0315/analit05.php>

Лактионова Ю.А., Гладнев В.В.

ТОРГИ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИМЕРЕ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

*ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет
имени императора Петра I»*

Аннотация: В современной ситуации, особым вопросом является организация эффективного использования земель Федеральной собственности арендаторами и пользователями. Государством используется система торгов и конкурсов для достижения данной цели. Торги и конкурсы в этом случае, являются не только гражданско-правовым институтом, но и инструментом управления земельными ресурсами. Выбор эффективного землепользователя на основе состязательности и конкуренции, обеспечивает рациональное использование федеральных земель.

Ключевые слова: рациональное использование земель, аукцион, торги, эффективное использование федеральной собственности

AUCTIONS AS A TOOL FOR RATIONAL USE OF LAND RESOURCES OF THE FEDERAL PROPERTY ON THE EXAMPLE VORONEZH REGION

Abstract: In the present situation, the special issue is to provide efficient use of federal property land tenants and users. The state uses a system of trading and competition in order to achieve this goal. Trades and contests in this case are not only the civil-law institution, but also a land management tool. Choosing an effective land users on the basis of competitiveness and competition, ensures the rational use of federal lands.

Keywords: rational use of land, auction, trading, effective use of federal property.

Исходя из ценности земли, как ресурса и средства производства, главной задачей её рационального использования является совокупность мер и действий, предпринимаемых для сохранения плодородия, обоснованного отвода под строительство и в то же время получения наибольшей прибыли и выгоды от хозяйственной деятельности на ней. Важное значение в данном процессе занимает землеустройство. Правовой основой проведения землеустройства в целях обеспечения рационального использования земель и их охраны является Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ. В соответствии со статьёй 1 данного Федерального закона, землеустройство обеспечивает планирование и организацию рационального использования земель, их охрану, организацию рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Необходимо отметить, что система торгов и конкурсов, которая используется государством для их выбора, не совершенна и требует модернизации некоторых её элементов.

Актуальность темы обусловлена тем, что в связи с реализацией «Концепции устойчивого развития Российской Федерации», «Стратегического планирования субъектов Федерации до 2030 года» в современной экономической ситуации связанной с введением санкций против РФ ставится задача экономии средств бюджетов разных уровней и рационального использования ресурсной базы страны. Президент РФ В.В. Путин неоднократно отмечает необходимость организации рационального и эффективного использования различного рода ресурсов. Следовательно, исполнение норм закона N 78-ФЗ «О землеустройстве» в отношении земель Федеральной собственности в субъектах РФ, путем проведения торгов, а также экономия бюджетных средств, при проведении процедуры

выбора исполнителей работ по формированию и подготовке объектов торгов – объектов землеустройства, в настоящее время являются задачами важными и актуальными.

Известно, что установление эффективного собственника имущества возможно путем состязательного, конкурирующего выбора. Данную процедуру обеспечивают инвестиционные торги и конкурсы [5].

В настоящее время, в России основным источником правового регулирования этой сферы общественных отношений является ГК РФ 1994 года, по нормам которого в нашей стране уже более двух десятков лет достаточно эффективно проводятся различные торги. При этом большая часть специальных правил в отношении проведения отдельных торгов содержится в различных нормативных правовых актах [2].

В Гражданском кодексе заключению договоров на торгах посвящены три статьи в главе 28: ст. 447 («Заключение договора на торгах»), ст. 448 («Организация и порядок проведения торгов») и ст. 449 («Последствия нарушения правил проведения торгов»), которых явно недостаточно, чтобы в полной мере регулировать относительно новые и достаточно не простые отношения. Указанные статьи ГК РФ закрепляют лишь общие правила организации и проведения торгов, тогда как специфика торгов разных видов и в разных сферах экономики отражена в специальных нормативных актах [3].

Таким образом, анализируя современные правовые источники регулирования торгов, и их экономическое содержание можно сделать следующие выводы:

- основным нормативно-правовым актом, регулирующим вопросы организации и проведения торгов в РФ, является ГК РФ. При этом большая часть специальных правил проведения отдельных видов торгов содержится в различных нормативных правовых актах. По общему правилу, правовая регламентация торгов, независимо от классификации и сферы их применения, при отсутствии специальных правил для их отдельных видов, осуществляется в соответствии со ст. ст. 447-449 ГК РФ;

- несмотря на обширную законодательную базу, регулиующую организацию и проведение торгов в ней имеется ряд пробелов и противоречий, связанных с несовершенством законодательства в этой области. Анализ правовых актов показывает, что многие правовые вопросы оставлены за рамками правового поля, законодательно урегулированы не до конца, некоторые из них не регламентируют процедуру организации и проведения торгов. Такие пробелы приводят к нарушению, как частных, так и публичных интересов, осложняют деятельность хозяйствующих субъектов при заключении гражданско-правовых договоров. Указанные пробелы и противоречия должны быть устранены на законодательном уровне путем внесения изменений и дополнений в соответствующие нормативные правовые акты;

- новый федеральный закон от 05 марта 2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» призван заменить Закон о размещении государственных (муниципальных) заказов. Целью контрактной системы является внедрение единого прозрачного цикла формирования, размещения госзаказа и исполнения госконтрактов [6];

- экономическое содержание торгов, конкурсов, аукционов заключается в формировании определенных цен на основе конкурентной состязательности. Участники торгов должны предложить такую цену за товар или услугу, которая бы полностью устраивала организатора аукциона. В отличие от последнего, участники конкурсов на поставку услуг помимо понижения цены на оговоренную услугу должны предложить лучшие условия ее исполнения;

- ценообразование в системе торгов и конкурсов имеет отличительные особенности. Главная это то, что зачастую, цена контракта или аукциона абсолютно не отражает уровень рыночных цен. Цены торгов - это цены особой формы специализированной торговли, которая основана на выдаче заказов на поставку товаров или получения подрядов на производство определенных работ по заранее объявленным в специальном документе (тендере) условиям. Цены торгов опосредуют особую форму торговли, когда несколько

конкурентов предлагают заказчику свои проекты по выполнению определенных работ, из которых он впоследствии выбирает самый эффективный [1].

Воронежская область расположена в центре Европейской части России и занимает площадь 52,2 тыс. км. На севере граничит с Тамбовской областью и Липецкой областью, на западе - с Курской и Белгородской областями, на юге - с Украиной и Ростовской областью, на востоке - с Волгоградской и Саратовской областями.

Рассматривая распределение земельного фонда области по формам собственности, можно отметить, что на 1 января 2015 года более половины всех земель находится в частной собственности: 48 % принадлежит гражданам, 8% юридическим лицам, 44 % находится в государственной и муниципальной собственности (Рисунок 1).

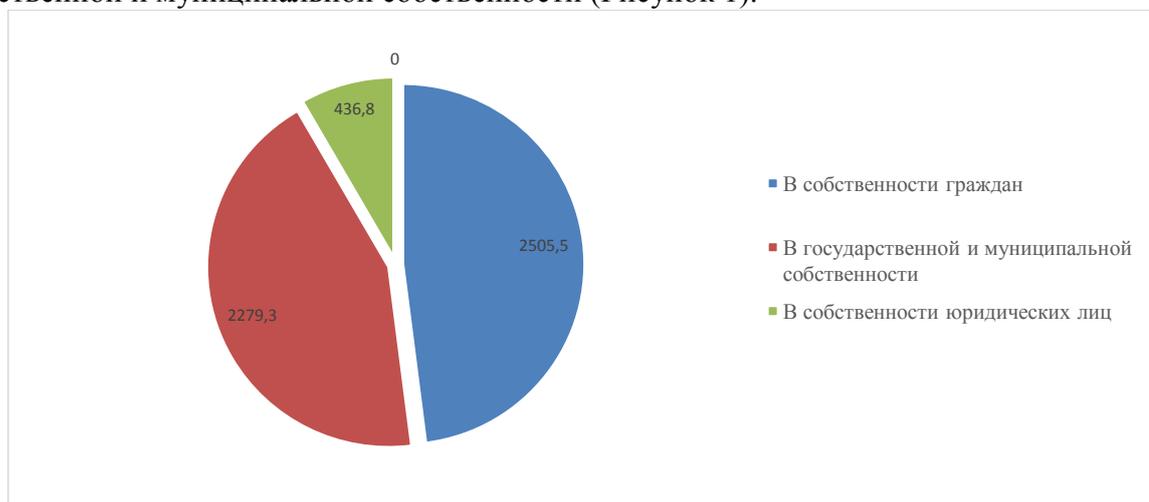


Рисунок 1. Распределение земель по формам собственности на 01.01.2015 г

Земельный фонд Федеральной собственности Воронежской области за период с 2011г. по 2014г. представлен на рисунке 2.1. Из таблицы 2.1 видно, что с 2011г. по 2012 г. произошло увеличение количества участков переданных в собственность РФ на 9 участков, затем произошло снижение переданных участков до 10 в 2013 году. Это обусловлено, прежде всего, продолжающимися работами по разграничению права собственности между Федеральным центром, регионами и муниципалитетами.

На сегодняшний день порядок проведения конкурса на проведение землеустроительных работ состоит из нескольких этапов. После того, как Территориальное управление принимает решение о проведении конкурса, определяется вид и объем работ, а также начальная (максимальная) цена контракта.

Подготавливается пакет документов, состоящий из:

1. Распоряжение о проведении конкурса;
2. Приказ о создании комиссии;
3. Конкурсная документация;
4. Извещение о проведении конкурса.

После того, как пакет документов готов, а также создана конкурсная комиссия, конкурсная документация и извещение о проведении конкурса размещаются на «Официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг» www.zakupki.gov.ru.

Для формирования извещения на данном сайте необходимо произвести процедуру заполнения форм, которая происходит в несколько этапов:

1. Заполнение общей информации;
2. Заполнение информации о процедуре закупки;
3. Заполнение списка лотов;
4. Заполнение конкурсной документации [4].

На первом этапе (Общая информация) вводятся данные о способе определения поставщика (подрядчика, исполнителя), о наименовании объекта закупки, а также информация о заказчике и ответственном должностном лице. Ответственным должностным лицом назначается начальник отдела проводящего конкурс.

Вторым этапом заполняется «Информация о проведении закупки». Указываются сроки, место и порядок подачи заявок, информация о вскрытии конвертов и о процедуре рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе

На третьем этапе необходимо перейти к заполнению информации о наименовании объекта закупки для лота (закупка может содержать несколько лотов). В примере, представленном на рисунках рассматривается один лот. Основной информацией, которая заполняется на данном этапе, являются: начальная (максимальная) цена контракта, план оплаты исполнения контракта, условия контракта, объект закупки, преимущества, требования к участникам, обеспечение заявки, обеспечение исполнения контракта, а также дополнительная информация.

На следующем этапе размещается конкурсная документация для ознакомления участников об условиях конкурса.

На последнем этапе формируется Извещение о проведении конкурса, которому присваивается индивидуальный номер извещения и данный документ в печатном виде подписывается у членов комиссии.

Таким образом, современные электронные площадки предоставляют достаточно удобный интерфейс для размещения информации о проводимых конкурсах, что позволяет своевременно доводить информацию заинтересованным частным лицам, а также организациям.

В соответствии с текущим законодательством, для подачи заявки на конкурс, участнику необходимо представить документы, указанные в конкурсной документации в закрытом конверте с указанием номера и наименования закупки. Данные конверты регистрируются в журнале регистрации, в котором указывается номер заявки и время ее подачи. Конверты должны быть вскрыты не раньше указанной в извещении даты вскрытия конвертов. Данный способ должен обеспечивать полную анонимность участников конкурса, однако достаточно трудоемок в момент обработки вскрытых конвертов на этапе рассмотрения и оценки заявок. Также подача документов должна производиться представителем организации, курьером или почтой, что так же вводит дополнительные неудобства.

В настоящее время электронный документооборот набирает все большую популярность, а использование электронных ключей делают его достаточно безопасным. Поэтому считаю рациональным предложение упрощения, описанного выше процесса, с помощью внедрения автоматизированной информационной системы электронного документооборота, а также надежной криптографической защиты хранимых до момента опубликования конкурсных заявок, ставок и документов. С переводом документов в электронный вид становится возможной фильтрация заявок по дополнительным критериям, что облегчает оценку заявок и дает возможность более быстрого определения победителя.

При разработке и внедрении системы электронного документооборота конкурсов (СЭДО) путем разработки автоматизированной системы – (АС) важно понимать, что ее основное назначение не в экономии расходных материалов, а в организации современной и качественной структуры управления, контроля и анализа хозяйственной деятельности, экономии бюджетных средств и высвобождении полезного времени специалистов ТУ Росимущества. В общем виде СЭДО предоставляют следующие преимущества:

- быстрый доступ к определенной категории документов;
- быстрый, практически мгновенный доступ определенной категории сотрудников к обусловленной некоторыми ограничительными рамками информации. Пользователь может за короткое время найти только те документы, к которым у него есть персональный доступ;
- исключение неумышленных ошибок;

– практическое исключение из рабочего процесса так называемого «человеческого фактора» и повышение уровня защиты конкурсной документации. В отличие от бумажного документооборота исключаются случаи неумышленной и умышленной пропажи документов или их размещения в неподходящих местах. При этом экономится огромное количество времени в масштабе предприятия при поиске нужного документа;

– поиск документов в базе данных по заданным атрибутам;

– осуществлять поиск в базе данных СЭДО можно не только по конкретному документу, но и для определенных последовательностей. Параметры поиска ограничены лишь фантазией сотрудников предприятия и компетентностью обслуживающего персонала системы электронного документооборота.

– СЭДО сокращает расходы предприятия за счет следующих шагов:

– автоматизация высвобождает работников, занятых непроизводительным трудом, таким как обслуживание бумажных носителей, их хранение, обработка и т. д. экономя фонд рабочего времени;

– сокращаются издержки на приобретение расходных материалов, необходимых для бумажных документов.

– высвобождаются производственные площади, необходимые для хранения и обработки бумажных носителей информации.

С технологической точки зрения самая удобная реализация автоматизированной информационной системы электронного документооборота конкурсов является её реализация с помощью сети Интернет и сайта, на котором заинтересованные организации и частные лица могут оставлять заявки на участие в конкурсе.

Был разработан ряд требований, которым должна удовлетворять автоматизированная информационная система электронного документооборота.

1. Самое важное требование – конфиденциальность информации оставленной участниками конкурса. Доступ к данной информации должен быть только у администратора конкурса (назначаемого из конкурсной комиссии) и только после активации процедуры «вскрытия конвертов» (в нашем случае наступления времени рассмотрения заявок). Из этого следует, что к данной информации так же не должны иметь доступ третьи лица, такие как системные администраторы и т.п.

2. Безопасность Системы. Система должна быть устойчива к попыткам взлома и неправомерного доступа, в том числе необходимо использовать фильтрацию всей вводимой информации, чтобы обезопасить сам сайт и базу данных.

3. Зарегистрироваться в системе должен иметь возможность каждый желающий, но перед созданием заявки необходима первичная авторизация учетной записи с помощью электронного письма.

4. Система должна получать информацию о новых конкурсах с сайта www.zakupki.gov.ru, а также предоставлять информацию о проходящих сейчас конкурсах через поиск по номеру конкурса.

5. Пользователь должен иметь возможность оставлять заявку на один или несколько лотов конкурса.

6. Должна быть автоматизирована процедура рассмотрения заявок, система должна дешифровать данные с помощью электронного ключа администратора конкурса, обработать заявки и предложить победителя.

7. После рассмотрения заявок, а также рассмотрения документов предполагаемого победителя и подтверждения его статуса конкурсной комиссией, автоматически должен создаваться отчет о проведенном конкурсе и его результатах.

Для реализации вышеизложенных требований нам потребовалось выбрать технологии, с помощью которых была реализована данная Система.

1. Скриптовый язык программирования «PHP: препроцессор гипертекста»;

2. MySQL (эм уай эс кю эль) – свободная реляционная система управления базами данных. Именно в данной базе будут храниться все данные о пользователях, конкурсах, а также приложенные документы в зашифрованном виде.

3. Операционная система Linux, (Линукс).

4. Протокол прикладного уровня передачи данных HTTPS (HyperText Transfer Protocol Secure) поддерживающее шифрование. Благодаря его использованию исключается возможность «прослушать» или перехватить передаваемую информацию.

5. Криптографические алгоритмы RSA и AES.

6. PuTTYgen (паттиджен)– утилита для генерации RSA- и DSA-ключей.

Электронная подпись или ключ администратора торгов использует криптосистему RSA. Она является первой системой, пригодной и для шифрования, и для цифровой подписи.

Следует отметить, что все программные продукты, являются бесплатными и распространяются на основе бесплатных лицензий. Важным является синхронизация с базой данных конкурсов сайта www.zakupki.gov.ru

Хочется отметить, что любые действия, происходящие на компьютере, где установлена система электронного документооборота, записываются в архив (лог). С помощью средств администрирования возможно посмотреть, когда был добавлен в базу конкурс, изменялось ли время рассмотрения заявок, менялся ли администратор конкурса, когда был активирован конкурс, когда и кто расшифровал данные и другие события. В связи с этим архивирование действий (логирование) обеспечивает дополнительную защиту и несет на себе важную функцию в помощи расследования каких-либо инцидентов, связанных с неправомерным доступом или ошибками (рисунок 3.12).

Рациональное землепользование представляет собой совокупность мер и действий, предпринимаемых человечеством для сохранения природного богатства и в то же время получения наибольшей прибыли и выгоды от использования земель, не нанося невосполнимого вреда земельным ресурсам.

Рациональное землепользование и экономия ресурсов являются важной задачей, которая в настоящее время требует все большего внимания. Особым вопросом является организация эффективного использования земель Федеральной собственности различными пользователями. Система, в том числе и система торгов и конкурсов, которая используется государством в данной сфере, не совершенна и требует модернизации некоторых её элементов. Торги на, наш взгляд, следует рассматривать не только как гражданско-правовой институт, представляющий собой совокупность правовых норм общего и специального характера, но и как инструмент рационального использования земли, обеспечивающего выбор эффективного землепользователя, на основе состязательности и конкуренции. Тем более, что в отношении земель Федеральной собственности ЗК РФ императивно установлены процедуры аукционов.

Земли Федеральной собственности присутствуют во всех регионах Российской Федерации. В работе был исследован земельный фонд Воронежской области по наличию и изменению площади земель Федеральной собственности, как объект предложения и внедрения позитивных изменений.

В Территориальном управлении Росимущества были найдены не оптимизированные по современным требованиям процессы проведения открытых торгов и бумажного документооборота. Разработаны критерии автоматизированной информационной системы электронного документооборота конкурсов «Электронные конкурсы».

Разработана система АС «Электронные конкурсы». При разработке системы были выполнены следующие работы, а именно:

- проведено исследование деятельности организации, связанных с проектируемой информационной системой;

- с целью выявления проблемы и обоснования необходимости проектирования были изучены технологии выполнения работ сотрудниками Территориального управления;

- были описаны необходимые технические и программные средства реализации АИС и выбраны те, которые наиболее полно отвечают поставленным требованиям экономичности и удобства в практическом использовании;

- описан внешний вид (интерфейс) и возможности автоматизированной информационной системы проведения электронных торгов.

Автоматизированная информационная система электронного документооборота разработана с учетом конфиденциальности информации об участниках конкурса и прочих мерах электронной безопасности информации.

Проведено экономическое обоснование эффективности при применении электронного документооборота.

Внесены поправки в статьи и пункты законодательной базы регулирующей проведение конкурсов.

В результате внедрения автоматизированной информационной системы электронного документооборота организация в целом сможет стать более динамичной, появятся новые возможности по анализу входящей информации, повысится качество, и вырастет темп выполняемой сотрудниками работы, будут решены задачи экономии Федеральных средств и ускорения процесса перераспределения Федеральных земель эффективным собственникам

Литература

1. Вишневецкая Р.Я., Мисник Г.А., Мисник Н.Н. Постатейный комментарий к Земельному кодексу. Серия «Закон и общество». Ростов н/Д: Феникс. 2003. С. 132.

2. Гуляев А.М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства, кассационной практики прав. Сената и Проекта Гражданского Уложения. Пособие к лекциям. Издание 4-ое, пересмотренное и дополненное. С.-Петербург. Тип. М.М. Стасюлевича. 1913. С. 421.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) -М.: Информационно-внедренческий центр «Маркетинг», 1996. –356 с.

4. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) <http://www.rosreestr.ru>

5. Сулин М.А. Рациональное использование земель в агропромышленном комплексе / М.А. Сулин, А. Я. Мордвинцев.—Л.: Лениздат, 1988.— 184 с., ил.

6. СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Малочкин В.Ю., Лошаков А.В.

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ КАК ОСНОВА ДЛЯ СОЗДАНИЯ ЕДИНОЙ БАЗЫ ДАННЫХ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет»

Аннотация: инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения выступает одним из важных факторов управления земельными ресурсами, так как в ее результатах нуждаются как люди, работающие непосредственно на земле, так и контролирующие, и властные органы. Инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения проводится в целях уточнения наличия и состояния земель сельскохозяйственного назначения, выявления неиспользуемых и неэффективно используемых земель, определение качественных характеристик угодий. Цель инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения – получение сведений о наличии угодий, необходимых для последующего учёта и контроля за использованием земель.

В рамках проведения инвентаризации были выявлены несовершенства в системе управления землями, что привело к тому, что:

- каждое ведомство: Росреестр, Росимущество, Минсельхоз ведут учет отдельных показателей состояния использования земель, а комплексная информационная система отсутствует.
- в учете всех ведомств отсутствует информация о границах сельскохозяйственных угодий – пашни, пастбищ, многолетних насаждений.
- нет современного картографического материала;
- увеличиваются площади пустыни, уничтожается плодородие земель за счет распашки территорий, на которых это делать категорически запрещено;
- возникает масса споров по границам земель;
- администрация муниципального района потеряла управление земельными ресурсами;
- низкая собираемость налога на землю, отсутствие средств на развитие сельских территорий.

Ключевые слова: инвентаризация земель, ГИС-технологии, земли сельскохозяйственного назначения, база данных.

INVENTORY AS A BASIS FOR CREATION OF A UNIFIED DATABASE AGRICULTURAL LANDS

Annotation: Inventory of agricultural land is one of the important factors in land management, since its results need people working directly on the ground and control, and power authorities. Inventory of agricultural land is carried out in order to clarify the availability and condition of agricultural land, identify unused and under-utilized land, determination of qualitative characteristics of land. The purpose of an inventory of agricultural land, to obtain information about the presence of land needed for future registration and control of land use.

As part of the inventory revealed the imperfections in the system of land management that has led to the fact that:

- each agency: Rosreestr, Federal Property Management Agency, Ministry of Agriculture shall keep records of individual indicators of land use and comprehensive information system available.

- registered in all departments there is no information on the limits of agricultural land - arable land, pastures, perennial plantations.
- no modern cartographic material;
- to increase the area of the desert, destroyed the fertility of the land by plowing territories in which to do it is strictly forbidden;
- there is a lot of disputes on land borders;
- municipal district administration lost land management;
- low collection of the land tax, the lack of funds for the development of rural areas.

Keywords: inventory of land, GIS technology, agricultural land, database.

Инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения проводится с целью выявления всех землепользователей, установления фактически сложившихся границ и определения площадей используемых ими земельных участков, их разрешенного и фактического использования, а также качественных характеристик земельных участков.

Цель работы: создать единую базу данных, содержащей полную, актуальную и точную информацию о землях сельскохозяйственного назначения, а также их владельцах в целях рационального использования и охраны земель на основе проведения инвентаризации.

Задачи:

- собрать и проанализировать правоустанавливающие документы на землю;
- выявить всех землепользователей на территории муниципального образования;
- выявить участки, не поставленные на государственный кадастровый учет;
- получить и обновить сведения о фактическом местоположении, площади, прохождении границ земельных участков;
- сравнить данные инвентаризации за предыдущие годы с данными на момент выполнения работ и показать динамику изменений;
- на основании инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения создать единую базу данных и сделать отчет;
- установить базу данных на компьютеры заказчика.

Инвентаризации подлежат все виды земель сельскохозяйственного назначения: сельскохозяйственные угодья, лесополосы и лесные земли, дороги и коммуникации, земли застройки, земли под водой, болота, прочие земли.

При инвентаризации земель выполняются:

- подготовительные работы по сбору и анализу имеющихся правоустанавливающих документов;
- аэрофотосъемочные, топографо-геодезические, картографические работы;
- согласование границ земельных участков;
- формирование отчетной землеустроительной документации.

Приказом Роскомзема от 02.08.1993 г. № 38 «О проведении инвентаризации земель», установлен порядок оформления документации по инвентаризации земель для определения возможности их предоставления гражданам.

С введением в действие Федерального закона от 24.07.07 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение объектов землеустройства и их границ устанавливается в рамках кадастрового учета земель. Лица, обладающие правом выполнения работ по территориальному землеустройству, именуются кадастровыми инженерами. По результатам инвентаризации земель ими оформляются материалы, характеризующие состояние земель и включаемые в дальнейшем в Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Создание единой базы данных земель сельскохозяйственного назначения на основе инвентаризации осуществляется в несколько этапов:

- Подготовительные работы. Сбор и анализ материалов;

- Полевые исследования, наземная корректировка и сбор оперативной информации;
- Камеральные работы;
- Внесение атрибутивной информации в единую базу данных.

Подготовительные работы являются важнейшим этапом проведения инвентаризации земель, и от качества и тщательности их выполнения зависит весь дальнейший ход выполнения работ. На этом этапе проводят установление границ муниципального образования и границ населенных пунктов. На стадии подготовительных работ подбираются и анализируются все правоустанавливающие документы.

На этапе полевых исследований проводится объезд всех учитываемых земельных участках и проверяется оценочно-визуальным методом соответствие всех сведений, внесенных в банк данных кадастрового учета действительному состоянию участков.

В случае появления новых учитываемых участков (например, новых лесополос, дорог и пр.) они добавляются в пустые строки полевого журнала, и им присваивается уникальный номер, следующий за максимальным уже используемым уникальным номером в порядке сквозной нумерации. Для нового учитываемого земельного участка отмечаются координаты узлов с помощью GPS/ГЛОНАСС-навигаторов.

Первым этапом камеральных работ по инвентаризации земель является привязка картографического материала к заданной системе координат. Координаты для привязки извлекают из кадастровых планов территории, а также выписок на земельные участки

Результатом камеральных работ является интерактивная карта в заданной системе координат с топографической подложкой и присвоенными каждому правообладателю цвет и порядковый номер.

На последнем этапе в единую базу данных вносят такие показатели как: кадастровый номер, площадь земельного участка, правообладатель, вид права, арендатор (при наличии), категории земель, разрешенное использование, кадастровая стоимость, вид угодья, почвенный покров, реакция среды почвенного раствора (рН), содержание гумуса в пахотном слое, гранулометрический состав, содержание подвижного фосфора, содержание обменного калия, содержание серы, марганца, цинка, бора, меди, кобальта.

Результаты работ на территории муниципального образования Ольгинского сельсовета Степновского района. Преобладающей категорией в составе земельного фонда муниципального образования Ольгинского сельсовета, на которую приходится 97,6% от общей площади земель МО, по состоянию на 2015 год, являются земли сельскохозяйственного назначения.

Таблица 1. Структура земель МО Ольгинского сельсовета по видам угодий, га

Состав земельных угодий	2003		2008		2015		Динамика
	Площадь	% от общей площади	Площадь	% от общей площади	Площадь	% от общей площади	
Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	21410	100	21463	100	21570	100	+ 160
Пашня	16339	76,31	16511	76,92	16764	77,71	+ 425
Пастбища	4015	18,75	3967	18,48	3889	18,02	- 126
Многолетние насаждения	697	3,25	681	3,17	653	3,02	- 44
Сенокосы	359	1,67	304	1,41	264	1,22	- 95

В таблице 1 представлена структура земель МО Ольгинского сельсовета по видам угодий. Основная площадь земель муниципального образования в 2015 году приходится на сельскохозяйственные угодья - 21570 га, из них пашня занимает 77,71%, пастбища – 18,02%, многолетние насаждения – 3,02% и сенокосы – 1,22%.

Отметим также, что на территории МО находится 2,1% земель населенных пунктов что составляет 460 га и 0,3% земель водного фонда что составляет 70 га. К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, представленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товарищества, общества, кооперативы), а также земельные участки, представленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота, некоммерческим организациям, казачьим обществам.

Проанализировав данные таблицы мы наблюдаем увеличение площади пашни на 172 га за 2003 – 2008 гг. и на 253 га за период с 2003 года по 2015 год, уменьшение площади пастбищ на 126 га, уменьшение площади многолетних насаждений на 44 га и сокращение площади сенокосов на 95 га.

Исходя из таблицы 2 распределение земель по формам собственности на 2015 год следующее:

- в аренде находилось 34,9%;
- в общедолевой собственности находилось 30,9%;
- в собственности 27,5%;
- непрошедшие государственный кадастровый учет 6,7%.

На основании сбора и анализа исходных сведений было установлено, что в аренде находилось 6604 га, в общедолевой собственности 6828 га, в собственности 6078 га, а также было выявлено, что земельные участки суммарной площадью 1461 га не зарегистрированы на территории муниципального образования.

Таблица 2. Распределение земель по формам собственности, га

Форма собственности	2003		2008		2015		Динамика
	Площадь	% от общей площади	Площадь	% от общей площади	Площадь	% от общей площади	
Собственность	5894	26,6	5913	26,8	6078	27,5	+ 184
Аренда	6218	32,5	6373	33,4	6604	34,9	+ 386
ОДС	6724	30,4	6791	30,7	6828	30,9	+ 104
Непрошедшие ГКУ	2315	10,5	2017	9,1	1461	6,7	- 854

Анализируя данные (рис.1), мы установили что 1711,6 га относятся к станичному обществу Степновского казачьего круга, 4560,3 га относятся к Степновскому казачьему обществу Терского войскового казачьего общества, 6828,1 га находятся в общедолевой собственности (КДС, ОСС), 1335,5 га находятся в государственной собственности, 332,8 га относятся к СПК плодпитомнику «Ольгинский», 638,6 га относятся к администрации Степновского муниципального района и 6077,8 га находятся в собственности других правообладателей.

Также следует отметить что информация по земельным участкам суммарной площадью 267,2 га отсутствует в едином государственном реестре прав.



Рисунок 1. Правообладатели и состояние земельных участков в муниципальном образовании Ольгинского сельсовета

По итогам проведения инвентаризации в МО Ольгинского сельсовета Степновского района были выявлены проблемные участки с пересечением границ, общей площадью 664,8 га. В процессе выполнения работ по инвентаризации земель все пересечения были устранены путем установления на местности границ участков.

Итогом работ стала созданная единая база данных инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения.

По окончании работ данные материалы были переданы заказчиком. Следующим шагом стала установка на компьютеры заказчика бесплатного программного обеспечения ГИС MapInfo Proviewer, необходимого для просмотра базы данных.

Для дальнейшего развития проекта созданы дополнительные условия, которые позволяют учесть специфику деятельности заказчика и расширить функциональность установленной базы данных с учетом требований заказчика.

Литература

1. Волков, С.Н. Совершенствование управления земельными ресурсами в сельской местности Российской Федерации / С. Н. Волков, В. В. Косинский // Инновации – путь к новому этапу развития АПК : материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 100-летию со дня рождения проф. М. А. Гендельмана. – Астана, 2013. – С. 22–25.
2. Волков, С. Н. Управление землями сельскохозяйственного назначения. Землеустройство / С. Н. Волков // Аграрный вестник Урала. – 2009. – № 5. – С. 14–17.
3. Ключин, П. В. Основные принципы управления земельными ресурсами – основа сохранения сельскохозяйственных угодий / П. В. Ключин, А. А. Варламов, А. С. Цыганков // Материалы международной научной конференции «Повестка дня на XXI век:

Программа действий — экологическая безопасность и устойчивое развитие». – Ставрополь, 2002. –С. 89–90.

4. Лошаков, А. В. Правовые аспекты организации устойчивого развития аграрных территорий Ставропольского края / А. В. Лошаков, Е. В. Письменная // Вестник АПК: сб. науч. тр./СтГАУ. – Ставрополь, 2013. С. 194-197.

5. Подколзин, О.А. Автоматизированные системы в проектировании и кадастре / О.А. Подколзин, А.В. Лошаков, Е.В. Витько, Д.А. Шевченко, В.А. Стукало, О.С. Лебедеко, Н.Ю. Хасай, С.Г. Лагун, Л.В. Кипа, В.Г. Римша, С.И. Лопатин, Н.Б. Шопская // - Ставрополь. - СтГАУ: «АГРУС». - 2011.

6. Подколзин, О. А. Применение дистанционных технологий при проведении инвентаризации земель / О. А. Подколзин, М. С. Жихарева, В. Ю. Малочкин, В. В. Чекин, Т. С. Татаренко // Кадастр земельных ресурсов: состояние, проблемы и перспективы развития : сб. науч. тр. / ДГАУ. – Новочеркасск, 2014. – С. 32–38.

7. Подколзин, О. А. Управление земельными ресурсами / Подколзин О.А., Есаулко А.Н., Цховребов В.С. и др. // СтГАУ. – Ставрополь, 2010. 54 с.

8. Халин, И.А. Особенности ГИС при создании цифровой модели рельефа / И. А. Халин, М. Н. Киктенко // Аграрная наука, творчество, рост: сб. науч. тр. по материалам V Международной научно-практической конференции / ООО «Секвойя». – Ставрополь, 2015. – С. 205–208.

**ПРОВЕДЕНИЕ ПОЧВЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ КФХ «СУСЛОВ»
ПРИТОБОЛЬНОГО РАЙОНА КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ С ЦЕЛЬЮ ПОВЫШЕНИЯ
ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ**

*ФГБОУ ВО «Курганская государственная сельскохозяйственная академия
имени Т.С. Мальцева»*

Аннотация: земли сельскохозяйственного назначения являются особо ценными. В сельскохозяйственном производстве большой интерес вызывают сельхозугодья, поэтому при проведении внутрихозяйственного землеустройства одна из задач выявления возможностей преумножения полезной площади.

Ключевые слова: эрозия почв, типы почв, эрозия почв, трансформация угодий.

**CONDUCT SOIL SURVEYS OF AREAS WITH THE PURPOSE OF INCREASE OF
EFFICIENCY OF USE OF AGRICULTURAL LAND (FOR EXAMPLE FARM "SUSLOV"
PRITOBOLNOGO DISTRICT OF KURGAN REGION)**

Abstract: agricultural lands are very valuable. In agricultural production greater interest in farmland, therefore, in conducting on-farm land one of the tasks of identifying opportunities for increasing usable floor space.

Keywords: soil erosion, soil types, soil erosion, transformation of land.

Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой одну из наиболее важных составляющих земельного фонда Российской Федерации. Установление специального правового режима и особой охраны земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обусловлено ценностью земли и ее значением в сельскохозяйственном производстве.

Почвенные материалы (карты, картограммы, отчет, данные лабораторных анализов) используют для решения важнейших задач при землеустройстве. Особенно они важны при проведении государственного земельного кадастра всех уровней — районов, областей, страны в целом и, в частности, при бонитировке почв, дающей сравнительную оценку их качества по плодородию [5].

Из имеющихся почвенных материалов при решении конкретных вопросов землеустройства землеустроитель должен умело извлечь информацию в соответствии с зональными и провинциальными особенностями территории. Так, при проведении землеустройства хозяйства наглядное представление о качестве и распространении почв дают почвенная карта и текстовый материал, на основании которых возможно рационально размещать угодья, различные типы севооборотов, правильно нарезать поля.

В последнее время почвенный мониторинг практически сведен к агрохимическому обследованию, при этом есть упоминание о необходимости использования почвенных материалов предыдущих лет обследования.

Практическая значимость: Полученные материалы и рекомендации могут быть использованы при организации земель сельскохозяйственного назначения в КФХ «Суслов» Притобольного района.

Актуальность темы и ее практическое значение обуславливается тем, что сейчас стоит острый вопрос по улучшению сельхозугодья для более полного и эффективного использования с целью получения урожая высокого качества.

Цель: Проведение комплексных почвенных исследований в КФХ «Суслов» для выявления возможностей более полного и правильного использования сельскохозяйственных угодий.

Задачи:

- 1 Провести экспликацию земель с целью выявления особо ценных земель.
- 2 Определить структуру посевных площадей.
- 3 Определить типы почв хозяйства, для возможного увеличения полезной площади.
- 4 Рассчитать бонитировку почвы.
- 5 Определить степень эрозионной опасности.

КФХ «Суслов» располагается на территории Притобольного района.

В настоящее время хозяйство обрабатывает более 9700 га сельскохозяйственных угодий. Выращивает зерновые культуры, основное место из которых занимает пшеница, а также ячмень, горох, гречиха, рапс, подсолнечник.

Наибольшую площадь в хозяйстве занимает пашня (5012 га), где посеы пшеницы располагаются на 1870 гектарах, ячменя на 600 гектаров, овса на 400 гектарах, гороха на 100 гектарах, проса на 80 гектарах.

Из кормовых культур преобладают посеы кукурузы на силос. Структура посевных площадей находится в некотором несоответствии с направлением производственной деятельности хозяйства.

В настоящее время хозяйство обрабатывает более 9700 га сельскохозяйственных угодий. Выращивает зерновые культуры, основное место из которых занимает пшеница, а также ячмень, горох, гречиха, рапс, подсолнечник.

Наибольшую площадь в хозяйстве занимает пашня (5012 га), где посеы пшеницы располагаются на 1870 гектарах, ячменя на 600 гектаров, овса на 400 гектарах, гороха на 100 гектарах, проса на 80 гектарах.

Из кормовых культур преобладают посеы кукурузы на силос. Средняя урожайность зерновых культур в среднем по хозяйству 13,3 ц/га. Урожайность кормовых 74,6 ц/га [2].

При обследовании земли ставится задача: выявить взаимную связь между типами почв и растительностью с целью определения влияния почвенного фактора на произрастание культур. Основными работами обследования являются: составление почвенной карты; описание почв и условий почвообразования.

Было выделено 9 почвенных разностей. Основные почвы в хозяйстве приведены в таблице 1.

Таблица 1. Структура почвенного покрова, Притобольный район КФХ «Суслов»

Почвы	Площадь, га	Площадь, %
Серые лесные	2447,5	27,5
Черноземы	4215	43,1
Луговато - черноземные	162	1,6
Солоди	5,5	0,1
Солонцы черноземно - луговые	743	7,3
Болотные	393	3,8
Пойменные	1327,5	13,6
Овражно - балочные	30	0,3
прочие	270	2,7
Итого	9599	100

Бонитировка почв – специализированная классификация почв по их продуктивности, построенные на признаках и свойствах самих почв наиболее важных для роста и развития культур и коррелирующая со средней многолетней их урожайности.

Цель бонитировки почв — провести оценку почвы как естественноисторического тела, обладающего плодородием, что вынуждает исследователя абстрагироваться от конкретных организационно хозяйственных условий и проводить оценку почв на основе тех свойств и признаков, которые почва приобрела в процессе как естественноисторического, так и социально-экономического развития общества.

Бонитировочные работы необходимы при отчуждении земель из сельскохозяйственного производства. В связи с этим бонитировку почв проводят по почвенным разновидностям или группам почв.

Бонитет почвы в КФХ «Суслов» рассчитывался по следующим показателям: содержание гумуса, емкость поглощения, мощность гумусового горизонта (таблица 2).

Таблица 2. Бонитет почв, Притобольный район КФХ «Суслов»

S, га	Почвы	Свойства почв			Баллы			Средний балл
		гумус, %	емкость поглощения мг.экв./100 г. почвы	мощность гумусового горизонта, см	гумус, %	емкость поглощения мг.экв./100 г. почвы	мощность гумусового горизонта, см	
2447,5	Серые лесные	4,00	21,00	25,00	86,02	70,00	96,15	84,05
4215	Черноземы	4,24	24,00	24,00	91,18	80,00	92,30	87,82
162	Луговато - черноземные	4,65	28,00	26,00	100	93,33	100	97,77
5,5	Солоды	3,94	30	21,00	80,73	100	80,76	87,16
743	Солонцы черноземно - луговые	4,53	22,00	17,00	97,42	73,33	65,38	78,71
393	Болотные	-	-	-	-	-	-	-
1327,5	Пойменные	-	-	-	-	-	-	-
30	Овражно - балочные	-	-	-	-	-	-	-

Из таблицы 2 видно, что высокий балл бонитета относительно гумуса на луговато - черноземных почвах (4,65%), это превышает показатели по другим почвам на 0,74 – 0,12%. Наибольший балл бонитета относительно емкости поглощения мг.экв./100г. почвы у солодей, после идут луговато – черноземные почвы и черноземы. Луговато-черноземные почвы имеют самый высокий балл относительно мощности гумусового горизонта (26 см.), серые лесные почвы на втором месте и черноземы на третьем. Таким образом, балл бонитета по почвам составил от 78,71 до 97,77%% , лучший показатель по луговато-черноземным почвам.

Сельскохозяйственные угодья - это земельные участки, систематически используемые для получения того или иного вида сельскохозяйственной продукции, является главным средством производства. К ним относятся пахотные земли, многолетние насаждения, залежи,

сенокосы и пастбища. Они различаются между собой по видам культивируемых групп растений и способу возделывания на землю и растения, то есть по комплексу применяемых агротехнических мероприятий.

Имеющиеся виды угодий оказывают определенное влияние на организацию сельскохозяйственного производства. Наличие в хозяйстве больших площадей пашни позволяют успешно заниматься производством зерна и других культур. Если хозяйство располагает значительными площадями сенокосов и пастбищ, оно сосредотачивает свою деятельность на развитии отраслей животноводства [6].

Для поддержания свойств почв необходимо внесение минеральных удобрений, для улучшения свойств и сохранения плодородия особо ценных почв черноземов, серых лесных почв, так как именно на них приходится большая часть пашни [4].

Пашня в КФХ «Сулов» располагается на серых лесных почвах (1397 га.) и черноземах (3484 га). Пастбища почти полностью и равномерно распределились на 4 типах почв серых лесных, черноземах, солонцах черноземно – луговых и пойменных. Основная часть леса произрастает на серых лесных почвах и не большая часть распределилась по всем типам кроме пойменных, овражно – балочных и прочих почвах. Сенокосы занимают 62,7 % от площади пойменных почв. Сады, кустарники, болота и овраги распределились по серым лесным почвам, черноземам, солонцам черноземно – луговым, болотным, пойменным и овражно-балочным типам почв.

При обобщении данных видно, что целесообразно будет провести трансформацию угодий хозяйства. Земли под сенокосами, лесами и пастбищами на луговато-черноземных почвах, где содержание гумуса – 4,67% и самый высокий бал бонитета – 97,77% перевести в пашню, что увеличит ее на 123 гектара.

По характеру и степени выраженности эрозионного процесса в хозяйстве выявлено три группы почв в той или иной степени подверженных эрозиям (рисунок 1).

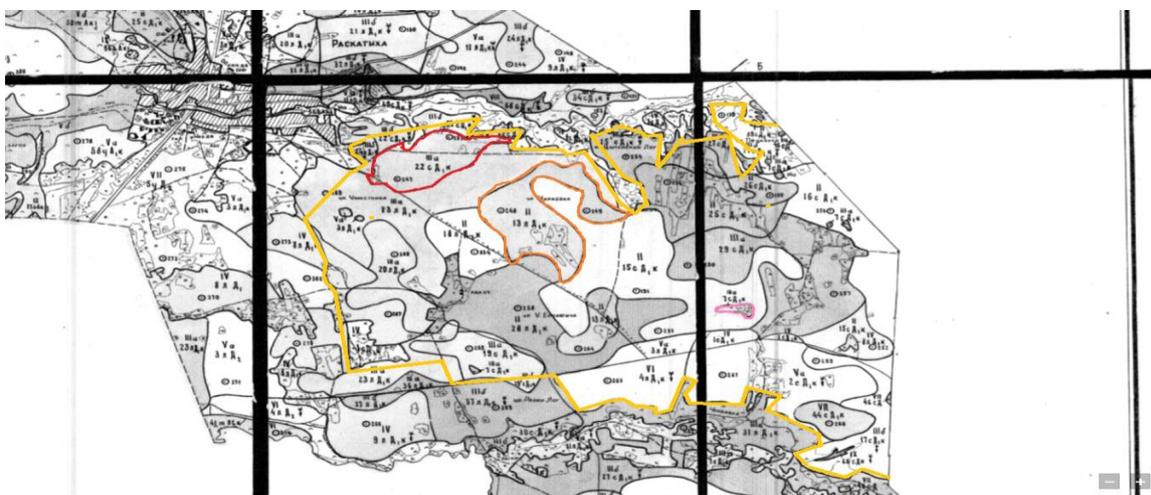


Рисунок 1. Почвенная карта, распространения эрозии в КФХ «Сулов»,
Притобольный район

1 группа. Эрозионно-опасные почвы по водной эрозии. Обозначена символом 1 – Б, пример выделен розовым цветом. Почва данной группы не подвергается в настоящее время эрозионному процессу, но может эродировать в случае неправильной её эксплуатации, т.к. имеет песчаный и супесчаный механический состав.

2 группа. Почвы, подверженные водной эрозии, степень эродированности слабая. Обозначены II – А, на карте пример выделен оранжевым цветом слабой интенсивности. Находятся на начальной стадии развития эрозионного процесса.

3 группа. Почвы, подверженные водной эрозии, степень эродированности сильная. Обозначены III – A, пример выделен – красным цветом. Это сильно размываемые почвы, представляют собой овраги и склоны к оврагам [1, 3].

В связи с тем, что предлагается провести трансформацию угодий хозяйства за счет сенокосов и пастбищ необходимо вводить в севообороты хозяйства вместо однолетних - многолетних травы, что будет способствовать обеспечению животных в кормах и к тому же уменьшит проявления эрозионных процессов на территории КФХ «Суслов».

Для преодоления экологически неблагоприятных последствий эрозии почв необходимо проводить специальные противоэрозионные мероприятия, среди которых выделяют агро-мелиоративные, луго- и лесомелиоративные, гидромелиоративные.

Заключение

Исходя из полученных данных, можно сделать следующие выводы:

1. КФХ «Суслов» является развивающимся хозяйством, которое специализируется на выращивании зерновых культур. Основную массу из которых занимает пшеница - 1870, гектаров, средняя урожайность – 16,3 ц/га.

2. Анализ типов почв показывает, что наибольшую площадь в хозяйстве занимают черноземы – 4215 гектаров, серые лесные – 2447,5 гектаров, пойменные – 1327,5 гектара.

3. Одним из важнейших показателей почвенных обследований является установление бонитета. Из наших расчетов видно, что лучшие результаты, как по содержанию гумуса (4,65%) так и в целом при определении бонитета были по луговато-черноземным почвам (97,8%).

4. Доля распределения угодий сложилась следующая: основная масса пашня – 4881 га, пастбища – 736 га, леса – 667,5 га, сенокосы – 354 га и сады – 12 га расположились на черноземах и луговато-черноземных почвах хозяйства.

5. Определение категорий земель по эрозионно-опасным выявило, что в хозяйстве почвы подразделяются на 3 категории: земли, не подверженные эрозии (несмытые почвы), земли, подверженные слабой эрозии (несмытые и слабосмытые почвы), земли, подверженные эрозии.

6. Мелиоративный земельный фонд – это те земли, не используемые в сельском хозяйстве, которые после осуществления мелиоративных мероприятий могут быть освоены в сельскохозяйственные угодья. В данном хозяйстве возможна трансформация угодий и перевод земель из несельскохозяйственных угодий в сельскохозяйственные.

Предложения производству:

В данном хозяйстве возможна трансформация угодий за счет перевода земли под сенокосами, лесами и пастбищами на луговато-черноземных почвах, где содержание гумуса – 4,67% и самый высокий бал бонитета – 97,77% в пашню, что увеличит ее на 123 гектара. Так же на территории КФХ имеются небольшие лесные колки, которые затрудняют обработку почвы из-за нарушения конфигурации полей, часть данных территорий также целесообразно перевести в пашню, что также приведет к ее увеличению на 300 гектаров.

В связи с тем, что предлагается провести трансформацию угодий хозяйства за счет сенокосов и пастбищ необходимо вводить в севообороты хозяйства вместо однолетних - многолетних травы, что будет способствовать обеспечению животных в кормах и к тому же уменьшит проявления эрозионных процессов на территории КФХ «Суслов». Для борьбы с эрозией 2 группы достаточно глубокой вспашки с рыхлением подпахотного горизонта, вспашка и посев поперек склона. Для борьбы с 3 группой эрозии необходимо проводить безотвальную обработку почвы с сохранением на поверхности стерни.

Для дальнейшей эксплуатации данных земель необходимо соблюдать комплекс противоэрозионных агротехнических мероприятий.

Литература

1. Волков С.Н. Землеустройство. Т. 9. Региональное землеустройство/С.Н. Волков.— М.: КолосС — (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений) 2009 г. - 708 с.
2. Книга хозяйства КФХ «Сулов», Притобольный район
3. Петрушина М.И., Овчиникова А.Г. Энциклопедия кадастрового инженера. Учебное пособие./ Под общей редакцией М.И. Петрушиной, А.Г. Овчиниковой, - М.: Кадастр недвижимости, 2015г. – 704 с.
4. Тайчинов С. Н. «Рекомендаций для сельскохозяйственного производства» по Тайчинову / С. Н. и Тюменцеву Н. Ф. ФГБОУ ВПО Новосибирский государственный аграрный институт 2011 г. - 106 с.
5. Федеральный закон №172-ФЗ от 21.07.2005г. (в редакции ФЗ от 21.07.2005г.№111-ФЗ) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
6. <http://www.zoodrug.ru/topic3471.html> - электронный ресурс

Мокаева Ф.Х., Шалов Т.Б.

ФОРМИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ ДЛЯ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ С УЧЕТОМ ПЛАНИРУЕМОГО ПЕРЕХОДА ОТ ДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ НА КАТЕГОРИИ К ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ

ФГБОУ ВО «Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет»

Аннотация. В статье предлагаются способы совершенствования Правил землепользования и застройки поселений для будущего их использования в случае реализации проектируемого перехода от категорий земель к их зонированию.

Ключевые слова: категории земель, территориальные зоны, правила землепользования и застройки, особо ценные сельскохозяйственные земли.

DRAFTING THE LAND USE RIGHTS AND BUILDING OF RURAL SETTLEMENTS FOR THE KABARDINO-BALKARIAN REPUBLIC TAKING INTO ACCOUNT THE PLANNED TRANSITION OF THE DIVISION OF LAND IN THE SPACECRAFT TERRITORIAL CATEGORIES

Annotation. The paper suggests ways to improve the land and building settlements Rules for future use in case of realization of the planned transition from the categories of land to their zoning.

Keywords: categories of land, territorial area, land use and building regulations, high-value agricultural land.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Вместе с тем, основной критерий зонирования - по категориям, не отвечает современным требованиям. В пределах одной категории оказываются разнородные земельные участки как по генезису и хозяйственному использованию (угодья) так и по правовым характеристикам. По этой причине стала необходимой замена категорий на зоны земель, что предлагается в проекте ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» [1].

Целью работы является анализ утвержденных Правил землепользования и застройки сельских поселений Кабардино-Балкарской Республики и выработка проектных предложений по их совершенствованию с учетом планируемого перехода от категорий земель к их зонированию.

Задачами исследования были

- изучить проект изменений и дополнений в Земельный кодекс Российской Федерации и ряд законодательных актов, связанных с зонированием территорий;

- определить прогнозируемые угрозы новой классификации для сельскохозяйственного землепользования и предложить пути предотвращения негативных последствий от внедрения новой классификации зонирования земель.

- проанализировать Правила землепользования и застройки сельских поселений Кабардино-Балкарской Республики.

- Разработать предложения по развитию Правил землепользования и застройки сельских поселений с учетом проектируемого перехода от категорий к зонам и условий вертикальной зональности.

Объектами исследования явились территории сельских поселений степной и горной зон Кабардино-Балкарской Республики. Предмет исследования – Правила землепользования и застройки сельских поселений.

Современная классификационная система зонирования в кадастре в основном соответствует системе 70-х гг прошлого столетия. Она основана на делении всей территории на категории земель по основному целевому назначению. Поскольку территориально поселение включает кроме населенного пункта еще и межселенные земли, последние могут включать земли любой категории, кроме «населенных пунктов».

Размытость понятия «категория земель» может быть продемонстрирована на следующих примерах: половину земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации по данным Государственного доклада 2013 года составляют несельскохозяйственные угодья; основная часть (по площади) особо охраняемых природных территорий в Кабардино-Балкарской Республике находится в землях лесного фонда, а не в землях «своей» категории – особо охраняемых территорий и объектов; земли населенных пунктов представлены очень широким спектром участков, различающихся по видам разрешенного использования. [2, 3]. Исходя из этого, правовой режим использования земель чаще всего определяется не категорией, а видом разрешенного использования, разными другими ограничениями и обременениями.

В проекте перехода от деления земель на категории к их зонированию предлагается новая классификация. Из имеющихся сейчас 7 категорий земель предлагается сохранение Особо охраняемых природных территорий, Лесного фонда и Водного фонда. Вся остальная территория муниципального образования делится на: 1. Жилые зоны; 2. Общественно-деловые зоны; 3. Зоны сельскохозяйственного назначения; 4. Зоны огородничества и садоводства; 5. Зоны рекреационного назначения; 6. Производственные зоны; 7. Зоны энергетики; 8. Зоны транспорта; 9. Зоны связи; 10. Зоны обеспечения космической деятельности; 11. Зоны обеспечения обороны, безопасности и правопорядка; 12. Зоны коммунально-инженерной инфраструктуры; 13. Зоны специального назначения; 14. Зоны запаса.

В свою очередь Зоны сельскохозяйственного назначения подразделяются на следующие виды: 1. Зоны высокопродуктивных земель; 2. Зоны продуктивных земель; 3. Зоны низкопродуктивных земель. В границах зон сельскохозяйственного назначения выделяются особо ценные сельскохозяйственные земли, подлежащие особой охране. Критерии для установления зон по продуктивности и для отнесения земель к особо ценным сельскохозяйственным землям устанавливаются Правительством РФ, а решения по установлению и изменению границ особо ценных земель и их охранных зон устанавливаются субъектами РФ [1].

Угрозы новой классификации для сельскохозяйственного землепользования могут быть следующие: искусственное банкротство сельскохозяйственных предприятий разных форм организации с целью перевода земель в другую территориальную зону; массовый отвод сельскохозяйственных угодий под несельскохозяйственные цели; безвозвратная потеря плодородного верхнего слоя земли; угроза продовольственной безопасности страны.

В качестве мер по предотвращению негативных последствий от введения новой классификации для сельскохозяйственного землепользования предлагается расширения перечня особо ценных земель за счет введения определенных критериев.

Критерии для отнесения земель к особо ценным с-х землям предлагается устанавливать с учетом: А – форм собственности на землю; Б – землеобеспеченности муниципального образования; В – различия по кадастровой стоимости в разрезе видов

угодий. Предлагаемые критерии для отнесения земель к особо ценным сельскохозяйственным землям следующие: 1. Правовой критерий: все земельные участки, находящиеся в частной собственности включаются в особо ценные земли. 2. Количественный критерий: не менее 10% от площади сельскохозяйственных угодий муниципального образования, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности должны быть отнесены к особо ценным землям. 3. Качественный критерий: величина кадастровой стоимости участка (за пределами критериев 1 – 2), отнесенного к особо ценным землям должна превышать среднее значение по виду сельскохозяйственных угодий в муниципальном образовании в 2 и более раза. При этом для отнесения участков к особо ценным сельскохозяйственным землям достаточно соответствия по одному из перечисленных критериев.

Минимальный порог площади особо ценных земель сельского поселения можно установить по следующей формуле:

$$S_{\text{оцз}} = S_{\text{чз}} + 0,1S_{\text{гимз}} + S_{2\text{кс сред}},$$

где

$S_{\text{оцз}}$ – минимальная пороговая площадь особо ценных земель сельского поселения;

$S_{\text{чз}}$ – площадь земель, находящихся в частной собственности;

$S_{\text{гимз}}$ – площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

$S_{\text{с-х уг}}$ – общая площадь сельскохозяйственных угодий поселения во всех формах собственности;

$S_{2\text{кс сред}}$ – площадь сельскохозяйственных угодий государственной и муниципальной собственности за вычетом 10% ,с кадастровой стоимостью в 2 и более раза превышающей средние значения по угодьям.

Территориальное планирование для уровня поселений осуществляется в соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки поселений (ПЗЗ).

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) поселений привязаны с одной стороны к схемам территориального планирования с другой-к генпланам населенных пунктов. Правила землепользования и застройки шире, чем генпланы, поскольку охватывают кроме населенного пункта еще и межселенные территории. В то же время по территориальному охвату и задачам планы землепользования и застройки являются более локальными документами, чем схемы территориального планирования и в большей степени охватывают вопросы строительства.

В соответствии с Федеральным законом от 23 июня 2014 г № 171-ФЗ, распоряжение земельными участками , государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных Правил землепользования и застройки поселения [4].

В большинстве случаев в графической части Правил землепользования и застройки показано зонирование только территории, входящей в черту населенного пункта. А это неправильно. Согласно 131 Федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» территории муниципальных районов распределены между поселениями [5]. И, соответственно, ПЗЗ поселения должно отражать не только земли населенного пункта, но и земли за чертой населенного пункта, входящие в территориальное образование данного поселения. Ясно, что в о многих случаях площади территорий населенных пунктов и межселенных земель, входящих в данное муниципальное образование несоизмеримы. В таких случаях можно сделать одну карту более крупного масштаба в ПЗЗ для населенного пункта и другую, с меньшим масштабом, где будут отражены и населенный пункт, и земли иных категорий, территориально входящие в данное муниципальное образование.

Текстовая составляющая ПЗЗ включает, как правило 3 части: 1-ая – Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, 2-я – карта градостроительного зонирования и карта с особыми условиями использования территории, 3-я – градостроительные регламенты.

Анализ имеющихся ПЗЗ поселений различных регионов страны [6 – 10] показал, что данные Правила имеют несколько системных недостатков. Первый – отсутствие в большинстве ПЗЗ как объекта земель за пределами населенных пунктов. Второе – необходимо, чтобы графическая часть была представлена картами (схемами) разных масштабов: один масштаб более крупный, для населенного пункта отдельно, и другой – мельче предыдущего, для отражения территории всего муниципального образования целиком, включая как населенный пункт (населенные пункты), так и земли других категории данного территориального образования. В текстовой части для ПЗЗ сельских территорий обязательна глава с рабочим названием: регулирование землепользования, землевладения и оборота земель зоны сельскохозяйственного назначения. Поскольку с переходом к зонированию в границах зон сельскохозяйственного назначения планируется выделение зон высокопродуктивных, продуктивных и низкопродуктивных земель, а также особо ценных сельскохозяйственных земель, подлежащих особой охране, в 3-ю обязательную карту зонирования межселенных территорий, указанную выше, необходимо включить отображение зон продуктивности сельскохозяйственных земель и выделить особо ценные сельскохозяйственные земли, подлежащие особой охране.

В картах зонирования территории, составленных для ПЗЗ сельских поселений Кабардино-Балкарской Республики Плановское (степная равнинная зона) и Лечинкай (горная зона) представлены зоны сельскохозяйственных земель по продуктивности, особо ценные сельскохозяйственные земли, а также 10%-ная территория земель, прилегающая к населенным пунктам. Последнее относят к особо ценным сельскохозяйственным землям для их защиты от нерегулируемой застройки.

Выводы

1. Утвержденные Правила землепользования и застройки сельских поселений в большинстве не отвечают требованиям современного сельскохозяйственного землепользования, поскольку в них отсутствуют правила по регулированию использования земель, находящихся за чертой населенных пунктов.

2. Для регулирования использования земель, находящихся за чертой населенных пунктов необходимо включить в ПЗЗ соответствующие главы в текстовой части и карты – в графической.

3. В картах зонирования территорий, находящихся за чертой сельских населенных пунктов, необходимо, с учетом планируемого перехода от категорий к зонированию, отражение зон сельскохозяйственных земель по их продуктивности и зон особо ценных сельскохозяйственных земель.

4. При выделении зон особо ценных сельскохозяйственных земель предлагается использовать правовой, количественный и качественный критерии.

Литература

1. Проект ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательный акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию».

2. Государственный(Национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2012 г, Москва, Росреестр, 2013г .

3. Региональный доклад "О состоянии и использовании земель в КБР в 2014 году". Управление «Росреестра» по КБР ,2015г

4. Федеральный закон от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Федеральный закон от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации.
6. Правила землепользования и застройки сельского поселения Горскинское Гурьевского района Кемеровской области, 2011г.
7. Правила землепользования и застройки сельских поселений Еголыкского района Ростовской области. 2012г.
8. Правила землепользования и застройки сельских поселений Чегемского района Кабардино-Балкарской Республики, 2015г.
9. Правила землепользования и застройки сельского поселения Горскинское Гурьевского района Кемеровской области, 2011г.
10. Правила землепользования и застройки сельского поселения Плановское Терского района Кабардино-Балкарской Республики, 2015г.

Оборина А.А., Шалдунова Н.П.

ПРОЦЕСС ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ И ВОВЛЕЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОБОРОТ В КУНГУРСКОМ РАЙОНЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

ФГБОУ ВО «Пермская государственная сельскохозяйственная академия имени академика Д.Н. Прянишникова»

Аннотация: В данной статье проведен анализ процесса формирования землепользований и вовлечения в гражданско-правовой оборот земель сельскохозяйственного назначения в Кунгурском муниципальном районе Пермского края.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, земельные доли, землепользования, проект межевания, организация территории.

THE PROCESS OF THE FORMATION OF LAND USE AND THE INVOLVEMENT OF AGRICULTURAL LAND IN THE CIVIL TURNOVER IN KUNGURSKY MUNICIPAL DISTRICT OF THE PERM KRAI

Abstract: The article analyzes the process of formation of land use and the involvement of civil turnover of agricultural land in Kungursky Municipal District of the Perm Krai.

Keywords: agricultural land, land shares, land use, land survey project, organization of the terrain.

С начала земельных преобразований на землях сельскохозяйственного назначения произошли необратимые процессы. За четверть века, во-первых, ликвидирована монополия государства на земли сельскохозяйственного назначения, сформировано многообразие форм собственности. Во-вторых, на смену колхозам и совхозам пришли новые формы хозяйствования. В-третьих, земли сельскохозяйственного назначения были приватизированы и включены в гражданско-правовой оборот. В результате протекавших экономических процессов в агропромышленном комплексе, часть сельскохозяйственных предприятий были признаны банкротами, и как следствие, значительные площади сельскохозяйственных угодий не используются в настоящее время ни сельскохозяйственными товаропроизводителями, ни собственниками земельных долей.

Ежегодно происходят изменения нормативно-правовой базы и совершенствуются механизмы управления земельными ресурсами, что, в свою очередь, влияет на процессы выдела земельных участков в счет земельных долей и формирования землепользований как для сельскохозяйственной деятельности, так и для других видов использования земли. В этой связи рассматриваемая проблема, безусловно, является актуальной. Существующее положение в сфере земельных отношений по обороту земель сельскохозяйственного назначения требует совершенствования и уточнения порядка проведения кадастровых и землеустроительных работ.

В целях изучения процессов формирования землепользований и вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в гражданско-правовой оборот в работе решаются следующие задачи:

- изучение изменений нормативной базы;
- анализ землепользований сельскохозяйственных предприятий в Кунгурском муниципальном районе;
- анализ отчетных данных органов местного самоуправления и ведомственных органов;
- анализ трансформации землепользований на землях сельскохозяйственного назначения в Кунгурском муниципальном районе;

- разработка предложений организации территорий на землях сельскохозяйственного назначения в границах сельских поселений;
- кадастровое обеспечение процессов вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в гражданско-правовой оборот.

Методы исследования: исторический, аналитический, монографический, метод статистических группировок, экстраполяции, абстрактно-логический, картографический, метод геоинформационного моделирования.

Актуальность работы заключается в обеспечении эффективной деятельности органов местного самоуправления в сфере развития сельского хозяйства и устойчивого развития сельских территорий.

Научная новизна: формирование компактных землепользований для сельскохозяйственных товаропроизводителей и кадастровое обеспечение процессов вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в гражданско-правовой оборот.

Кунгурский муниципальный район находится на юго-востоке Пермского края, входит в благоприятную зону для развития агропромышленного комплекса. Общая площадь земельных ресурсов в границах Кунгурского муниципального района Пермского края на 01.01.2016 г. составляет 439126 га, удельный вес земель сельскохозяйственного назначения порядка 60%, около 30% - земли лесного фонда (рисунок 1).

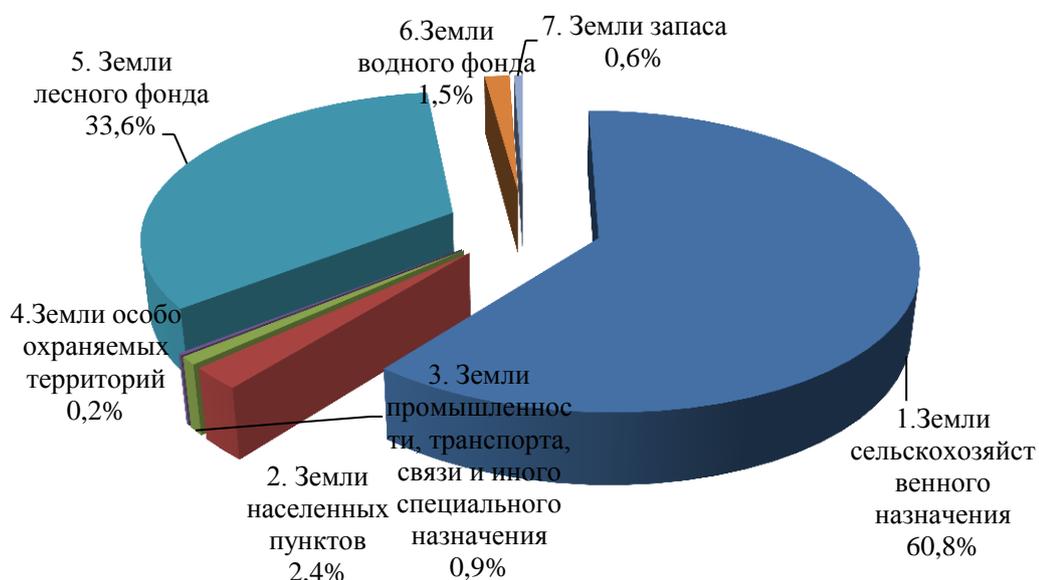


Рисунок 1. Распределение земель по категориям земельного фонда Кунгурского муниципального района Пермского края на 01.01.2016г.

Анализ динамики земельного фонда района показал уменьшение земель сельскохозяйственного назначения - за счет перевода их в земли населенных пунктов под застройку, в лесные земли как непригодные для сельского хозяйства и в земли промышленности и иного специального назначения (рисунок 2) [5].

При составлении прогноза использования земель района методом экстраполяции установлено, что при сложившейся тенденции площадь земель категории земель сельскохозяйственного назначения будет продолжать уменьшаться.

Современные процессы использования земель сельскохозяйственного назначения характеризуются и процессами изменения системы землепользований.

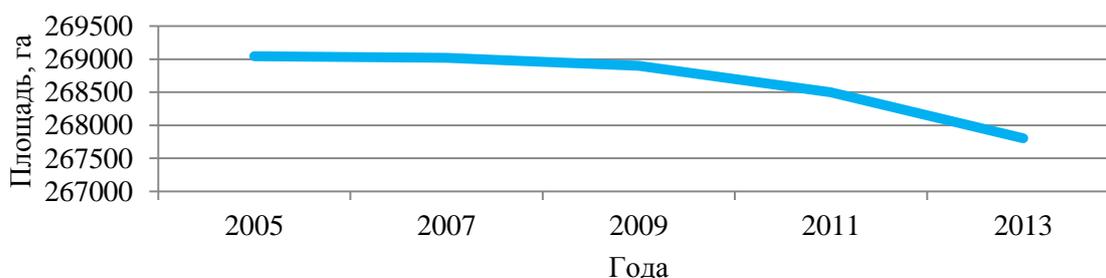


Рисунок 2. График изменения площади земель сельскохозяйственного назначения за период 2005 – 2015 гг.

В Кунгурском районе Пермского края в 1992 г. площадь земель сельскохозяйственного назначения, передаваемая в коллективную совместную собственность, составляла 117,3 тыс. га, в том числе сельскохозяйственных угодий 113,7 тыс. га, из которых пашни 105,0 тыс. га. Согласно отчетным данным на 01.01.2015г. за предприятиями, занимающимися сельскохозяйственным производством, числятся 106,6 тыс. га, что на 9% меньше чем было в 1992 году, пашни используется меньше на 30%.

Сводная информация представлена в таблице 1.

Таблица 1. Анализ трансформации землепользований в Кунгурском муниципальном районе

	Формы хозяйствования	Количество предприятий	Средний размер одного землепользования, тыс. га	Общая площадь, тыс. га	в том числе	
					сельскохозяйственных угодий, тыс. га	из них пашни, тыс. га
1992	Всего, в т.ч.:	24	-	117,3	113,6	105
	- колхозы	11	4,6	50,6	-	-
	- совхозы	11	5,8	63,5	-	-
	- племпредприятие	1	-	323	323	323
	- птицефабрика	1	-	2879	2683	2677
2015	Всего, в т.ч.:	21	-	106,6	78,6	73,9
	- ООО	12	6,2	74,5	-	-
	- СХПК	7	3,2	22,2	-	-
	- ОАО (бывшие племпредприятие и птицефабрика)	2	3,2	6,3	-	-
	- К(Ф)Х	31	0,2	6,2	6,2	н/д

Проведенный анализ показал, что за последние 25 лет уменьшилось общее количество сельскохозяйственных товаропроизводителей. Вместо 24 крупных колхозов и совхозов со средней площадью землепользований 4600 и 5800 га соответственно, в настоящее время ведут хозяйственную деятельность: 12 обществ с ограниченной ответственностью со средней площадью 6200 га, 7 сельскохозяйственных производственных кооперативов со средней площадью 3200 га, 2 открытых акционерных общества со средней площадью 3200 га (ранее существовавшие как государственные племпредприятие и птицефабрика) и 31 К(Ф)Х со средней площадью 20,3 га.

Теоретические положения и практика советского периода формирования землепользований сельскохозяйственных предприятий свидетельствует, что размеры землепользований определялись формой хозяйствования (колхозы, совхозы) и специализацией. Для выявления существующих взаимосвязей между размерами землепользований, специализацией и формой хозяйствования использовались

статистический метод ранжирования показателей совокупности и метод статистических группировок. Анализ площади землепользования сельскохозяйственных предприятий по формам хозяйствования показал, что в современных рыночных условиях размер площади землепользования никак не связан с формой хозяйствования, рисунок 3. Учет специализацию хозяйств вообще не представляется возможным, так как сельскохозяйственные предприятия в разные периоды времени ориентируются на производство различной продукции, выявить четких тенденций невозможно.



Рисунок 3. Размеры землепользований сельскохозяйственных предприятий Кунгурского муниципального района на 01.01.2016 г.

Анализ показал, что преимущественно предприятия сельскохозяйственной отрасли на территории Кунгурского района имеют площадь в интервале до 3000 га, по одному хозяйству: в интервале от 6000 до 9000 га и в интервале от 15000 до 18000 га, пять хозяйств имеют площадь землепользования в интервале от 3000 - 6000 га (рисунок 4).

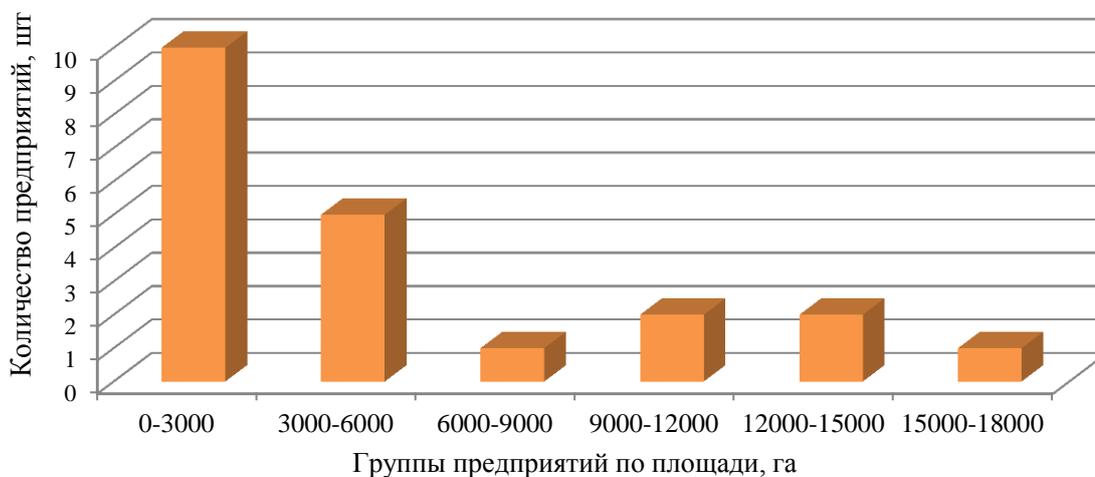


Рисунок 4. Характеристика интервального вариационного ряда площадей землепользований сельскохозяйственных предприятий

Различия в площади землепользований сельскохозяйственных предприятий, связаны в первую очередь с процессами развития сельскохозяйственного производства на территории сельских поселений, с индивидуальными качествами руководителей предприятий, и, безусловно, с состоянием экономики в сельскохозяйственной отрасли, а также от степени активности населения в процессах развития рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Существовавшие ранее землепользования колхозов и совхозов отличаются достаточной компактностью, это наглядно видно на схеме землепользований района до 1990г. (рисунок 5).

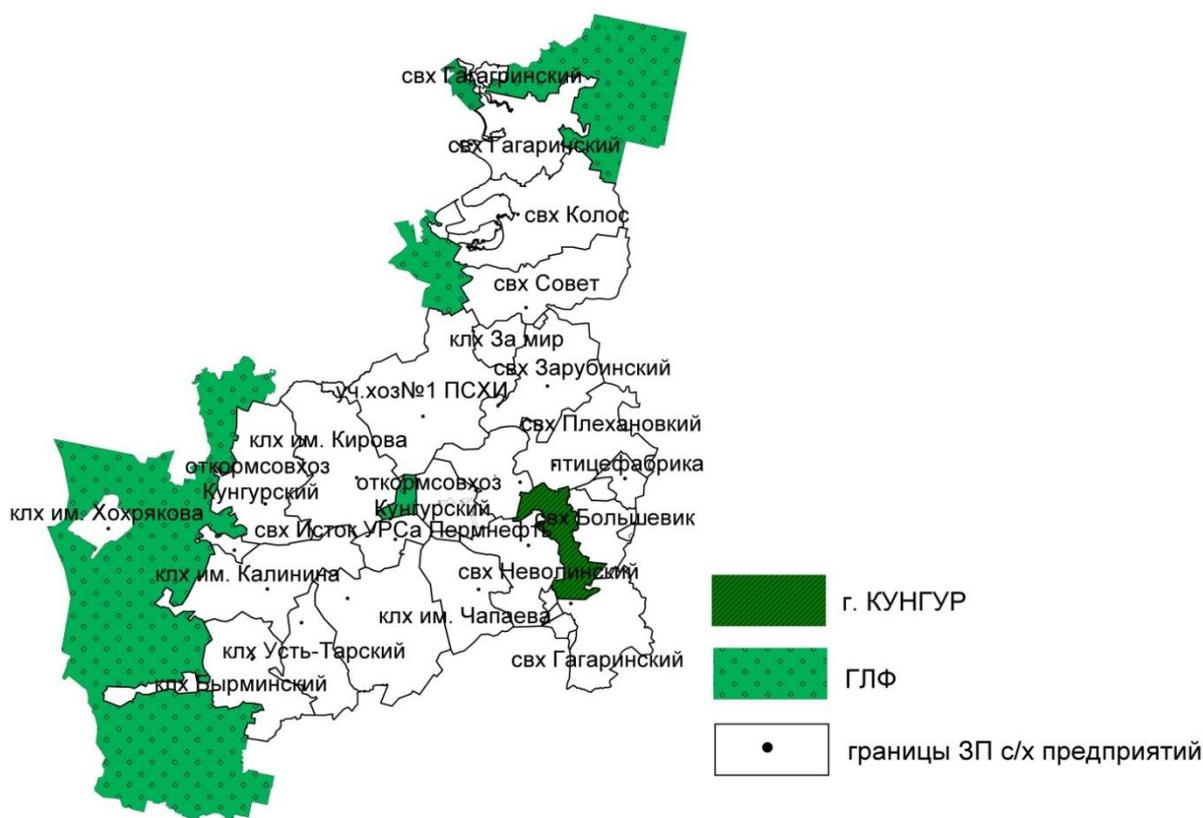


Рисунок 5. Схема размещения землепользований сельскохозяйственных предприятий Кунгурского района на 1990 г.

В настоящее время процессы использования земель сельскохозяйственного назначения и вовлечения их в гражданско-правовой оборот, а также формирования землепользований сельскохозяйственных предприятий осуществляются бессистемно. Проведенный анализ публичной кадастровой карты показал, что современные границы землепользований имеет ряд недостатков, а именно чересполосицу, дальнотемелье, вкрапливание, вклинивание, наличие нескольких обособленных земельных участков разного размера, расположенных на значительном расстоянии друг от друга, использование таких земельных участков создает множество проблем, что отражается на себестоимости сельскохозяйственной продукции (рисунок 6).

Процессы выдела земельного участка в счет одной земельной доли в большей части происходят хаотично, это также вносят свои изменения в систему землепользований. В результате происходит дробление большого пахотного массива на множество небольших земельных участков с различным видом разрешенного использования. Часто выделяется отдельный земельный участок в счет земельной доли размером 10-20 га посередине большого пахотного массива. Такой бессистемный выдел земельных долей впоследствии затрудняет использование массивов для сельскохозяйственного производства, препятствует

образованию новых компактных землепользований, создает пространственные недостатки и для обработки пашни.

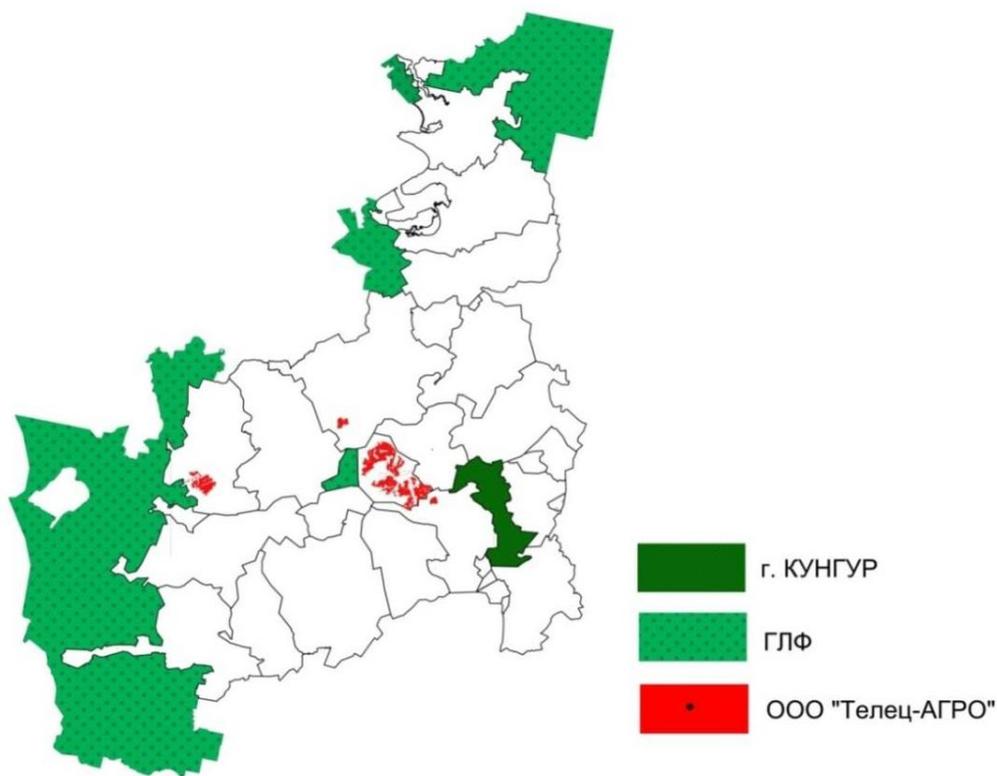


Рисунок 6. Схема размещения земельных участков землепользования ООО «Телец-АГРО» на территории Кунгурского района

В ходе исследований также установлено, что на 01.01.2015г. площадь неиспользуемых сельскохозяйственными организациями земель составляла 25,6 тыс. га, а это 22,0% от площади бывших сельскохозяйственных предприятий, причем большую долю неиспользуемых угодий составляет пашня 10,1 тыс. га (10%) – рисунок 7.

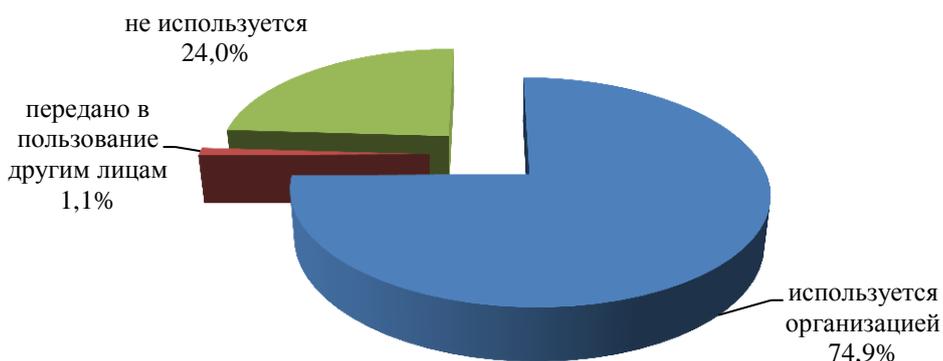


Рисунок 7. Характеристика использования земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственными предприятиями Кунгурского муниципального района

Следует отметить, что значительная часть сельскохозяйственных угодий Кунгурского муниципального района не используется не только сельскохозяйственными предприятиями, но и К(Ф)Х. В их число входят и площади не востребованных земельных долей.

В соответствии с требованиями действующего земельного законодательства [1], органы местного самоуправления осуществляют изъятие земель в счет не востребованных земельных долей. На 01.01.2016г. в списках не востребованных земельных долей по Кунгурскому району утверждены 2026 долей, общей площадью 15,6 тыс. га. Однако на данном этапе только 3998,9 га (57%) земель, признаны в судебном порядке муниципальной собственностью, остальные площади земель еще не введены в гражданско-правовой оборот. Данные приведены в таблице 2.

Таблица 2. Реализация мероприятий по предоставлению земель сельскохозяйственным предприятиям и фермерам, изъятых в счет не востребованных долей по Кунгурскому муниципальному району на 01.01.2016 г.

Невостребованные доли в утвержденных списках		Доли, признанные муниципальной собственностью		в том числе:							
				продажа долей сельхозтоваропроизводителям		продажа земельных участков, выделенных в счет долей		аренда участков		не реализовано долей	
шт	га	шт	га	шт	га	шт	га	шт	га	шт	га
2026	15663,2	945	7047,3	64	406,5	292	1899,7	77	742,2	512	3998,9

В совокупности законодательных обязательств органам местного самоуправления в области земельных отношений, в том числе по вовлечению неиспользуемых земель в гражданско-правовой оборот, и во исполнение Послания президента [4] и государственных программ [2], требуется решать большой объем задач. Законодательно сформирован порядок вовлечения и образования земельных участков.[1, 2] Однако по нашему мнению, недостаточно организованы кадастровые действия, которые помогут должным образом сформировать земельные участки, выделяемые в счет земельных долей и избежать возникновения уже имеющихся пространственных недостатков в системе землепользования.

В целях обеспечения эффективной деятельности органов местного самоуправления в сфере развития сельского хозяйства и устойчивого развития сельских территорий предлагается организовать территорию земель сельскохозяйственного назначения сельского поселения, находящуюся в коллективной долевой собственности и разработать «Схему организации территории на землях сельскохозяйственного назначения в границах сельских поселений».

В рамках настоящей работы с помощью ГИС MapInfo Professional разработана «Схема организации территории Голдыревского сельского поселения на землях сельскохозяйственного назначения» (далее – Схема), которая предусматривает формирование земельных участков на землях, находящихся в коллективно-долевой собственности общей площадью 2324 га. Разработка Схемы должна осуществляться за счет средств муниципального бюджета, в отдельных случаях данную процедуру могут возмещать сельскохозяйственные товаропроизводители. Схема может разрабатываться в качестве отдельного документа (2 вариант) либо в составе «Проекта межевания» (3 вариант).

При организации территории на землях сельскохозяйственного назначения сельского поселения в рамках «Проекта межевания земельных участков», ключевым этапом станет выделение дополнительного этапа в составе проекта - этап организации территории земель

сельскохозяйственного назначения, находящейся в коллективно-долевой собственности. Результатом этого этапа будет «Схема организации территории земель сельскохозяйственного назначения» (рисунок 8), пояснительная записка проекта будет содержать текстовую часть организации территории. Данная Схема в составе Проекта межевания земельных участков должна проходить процедуру согласования с участниками коллективно-долевой собственности по законодательно установленным процедурам [3].

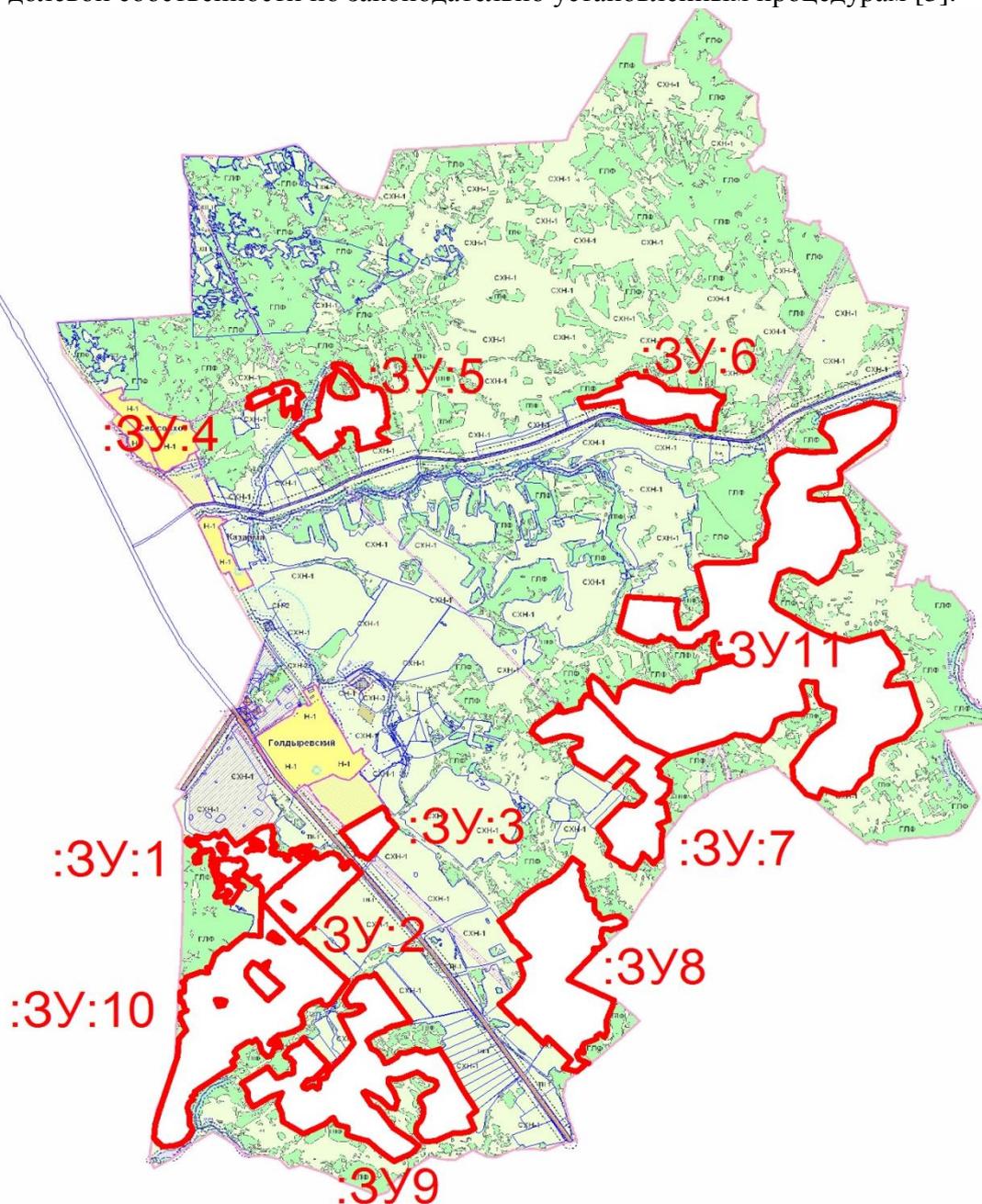


Рисунок 8. Схема организации территории «Голдыревского сельского поселения» в составе проекта межевания земельных участков, выделяемых в счет долей

Формирование межевого плана по образованию земельных участков на основе Проекта межевания с предусмотренной организацией территории, позволит одновременно поставить на государственный кадастровый учет несколько земельных участков. В рамках настоящей работы с помощью ГИС MapInfo Professional и ПП «Полигон: Межевой план» образовано три земельных участка, выделяемых в счет долей, право на которые было

признано по суду за органами местного самоуправления Голдыревского сельского поселения, общей площадью 207 га (рисунок 9).

Для разработки Схемы, как отдельного землеустроительного мероприятия необходимо единовременно понести большие затраты - 200 тыс. руб., Проведение кадастровых работ и включение в Проект межевания этапа по организации территории земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивает организованный, спланированный порядок действий, позволяет единовременно проводить кадастровые работы не в отношении одного единственного участка, а целых массивов и, что немаловажно, создает предпосылки для формирования компактных землепользований сельскохозяйственным предприятиям.

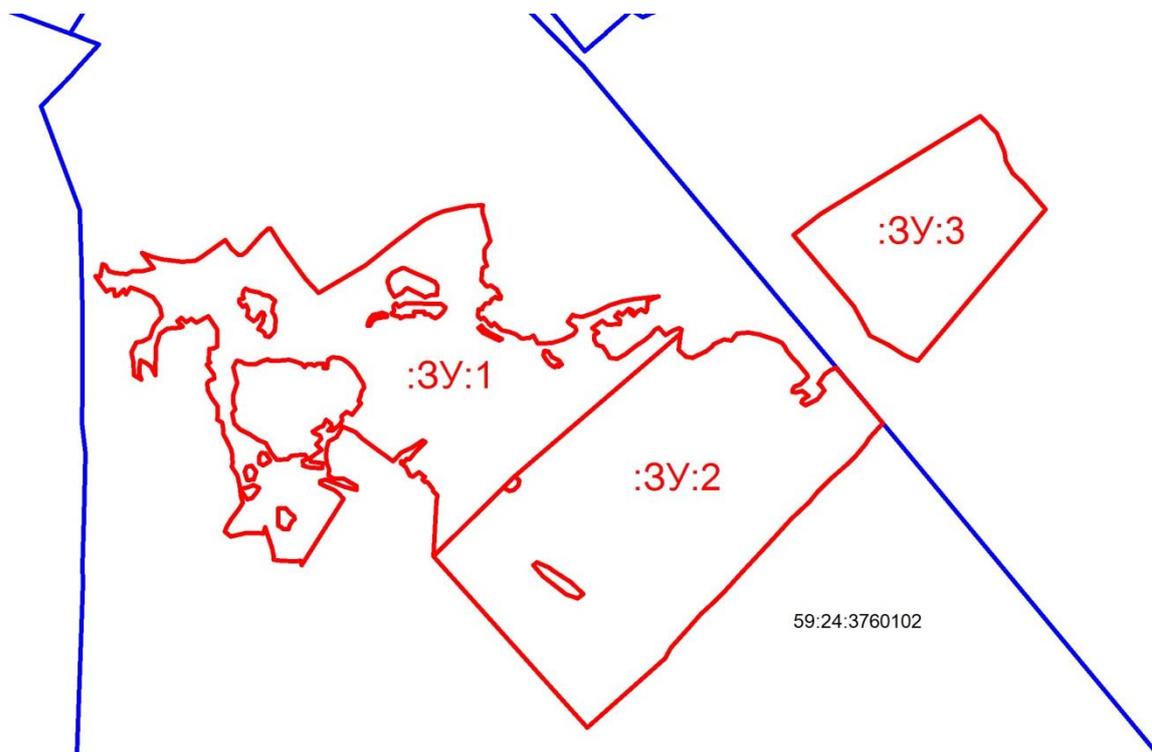


Рисунок 9. Схема расположения земельных участков, выделяемых в счет земельных долей

Расчеты затрат на проведение работ по организации территории и формированию земельных участков, выделяемых в счет не востребуемых земельных долей, показали, что при существующем порядке проведения кадастровых работ органам местного самоуправления потребуется около 190 тыс. руб. для формирования 3 земельных участков и постановки их на кадастровый учет, с целью предоставления сельскохозяйственным товаропроизводителям. Однако при этом не будут решены вопросы организации территории и создания компактных землепользований.

По первому варианту решаются проблемы организации территорий для земель сельскохозяйственного назначения, формируется система землепользований, однако сумма затрат на проведения всех землеустроительных и кадастровых работ составит около 300 тыс. руб.

По второму варианту, при включении в Проект межевания этапа организации территории и проведении работ по формированию земельных участков в счет не востребуемых земельных долей затраты составят 200-220 тыс. руб. Второй вариант менее затратный (на 80 тыс. руб.), при этом решаются вопросы по формированию на территории сельского поселения компактной системы землепользований, таблица 4.

Таблица 4. Расчет затрат по формированию земельных участков, оформленных в муниципальную собственность на территории Голдыревского сельского поселения

Показатели	1 вариант (существующий)		2 вариант (предлагаемый)		3 вариант (предлагаемый)	
	шт.	стоимость, руб.	шт.	стоимость, руб.	шт.	стоимость, руб.
Разработка «Схемы организации территории»	-	-	1	200 000	-	-
Подготовка проекта межевания земельного участка в счет земельной доли	3	124 200 (600руб/га)	1	62 100 (300руб./га)	1	165 600 (800руб./га)
Подготовка межевого плана по образованию земельного участка в счет земельной доли	3	62 100 (300 руб./га)	1	41 400 (200руб./га)	1	62 100 (300руб./га)
ИТОГО кадастровые работы	6	186 300	2	103 500	2	227 700
ИТОГО		186 300		303 500		227 700

На основании укрупненных расчетов стоимости кадастровых работ и разработки схемы организации территории установлено с одной стороны эффективное использование финансовых средств на кадастровые работы, с другой - создание предпосылок по формированию земельных участков, из которых будет состоять будущие компактные землепользования сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Литература

1. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24.07.2002 г., №101-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Об утверждении государственной программы «Развитие сельского хозяйства и устойчивое развитие сельских территорий в Пермском крае» [Электронный ресурс]: [Постановление Правительства Пермского края от 03.10.2013 N 1320-п] // СПС «Консультант Плюс»;
3. Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 №388// СПС «КонсультантПлюс»;
4. Послание Президента РФ Федеральному Собранию [Электронный ресурс]: послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 03.12.2015 г.// СПС «Консультант Плюс»;
5. Оборина А.А., Шалдунова Н.П. Тенденции использования и перераспределения земель сельскохозяйственного назначения в Кунгурском районе Пермского края// Перспективы науки – 2015: Сборник докладов I Международного заочного конкурса научно-исследовательских работ (12 октября 2015 года). Том 3 (Естественные науки) / Научный ред. д.э.н., проф. А.В. Гумеров. – Казань: ООО «Робета Союз», 2015. – Т.3. – С. 85 – 89.;
6. Шалдунова, Н. П. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения: состояние, проблемы, решения [Текст] / Н. П. Шалдунова // Пермский аграрный вестник. - Пермь, 2013. - № 3 (3). - С. 48-54.

Перепелкина А.М., Климова А.В.

РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ РАСЧЕТА УЩЕРБА В ОХРАННОЙ ЗОНЕ МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА

ФГБОУ ВО «Нижегородская государственная сельскохозяйственная академия»

Аннотация: В настоящее время многими исследователями доказано, что в границах охранных, санитарно защитных зон линейных промышленных объектов сельскохозяйственные предприятия несут убытки, связанные с ограничением и запретом некоторых видов деятельности, появлением трудностей в обработке земель. Убытки должны быть компенсированы лицами, в пользу которых устанавливаются ограничения в использовании земель. Проанализированы четыре методики возмещения убытков, выявлены их достоинства и недостатки, сделана попытка разработать оптимальную методику.

Ключевые слова: сельские товаропроизводители, сельскохозяйственная продукция, земельные ресурсы, линейные объекты, магистральный трубопровод, методики, охранные зоны, убытки.

DEVELOPMENT OF METHODS OF CALCULATION OF DAMAGES IN THE BUFFER ZONE OF THE MAIN GAS PIPELINE

Abstract: currently, many researchers proved that within the protection, sanitary protective zones of linear industrial objects, agricultural enterprises suffer losses related to the limitation and prohibition of certain activities and the emergence of difficulties in the processing of land. Losses must be compensated by the persons for whose benefit, restrictions in the use of land. Analyzed four methods of damages, identified their strengths and weaknesses, an attempt is made to develop an optimal technique.

Keywords: rural producers, agricultural products, land, line, objects, the pipeline, the methodology, the buffer zone losses.

В настоящее время на всем мировом пространстве происходит интенсивное развитие промышленной и транспортной инфраструктуры государств, с сопутствующим строительством значительного количества объектов, обеспечивающих функционирование этой инфраструктуры. Так, потребность в передаче на дальние расстояния электроэнергии, нефтепродуктов, газа, обусловила создание и функционирование целой системы линейных промышленных объектов: дорог, линий электропередач, связи, магистральных трубопроводов и др. [6]. В целях обеспечения безопасности людей, а также сохранности вышеперечисленных объектов законом предусмотрено установление и оформление охранных зон на близлежащих территориях.

Охранная зона – это территория с особым режимом землепользования и природопользования, выделяемая вокруг особо ценных природных объектов, объектов исторического и культурного наследия, водных источников, гидрометеорологических станций, геодезических пунктов, в целях их охраны и защиты от неблагоприятных, антропогенных воздействий, а так же вдоль линии связи, электропередачи, магистральных трубопроводов, систем газоснабжения, земель транспорта для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждений.

В соответствии с Правилами охраны магистральных трубопроводов ширина охранной зоны устанавливается в зависимости от их прохождения (под землей или над ней) и природных условий. Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов

производится для односторонних газопроводов - от оси газопровода; для многосторонних – от осей крайних ниток газопровода

Земельные участки, входящие в охранные зоны газопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований Правил охраны газопроводов, т.е. с учетом установленных данными правилами ограничений.

Следовательно, участки, находящиеся в границах охранных зон магистральных трубопроводов (нефте-, нефтепродукто-, газопроводов) попадают под действие ст. 57 Земельного Кодекса Российской Федерации. В соответствии с данной статьей, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков при ограничении их прав в полном объеме возмещаются убытки, в том числе упущенная выгода [3].

Кроме того, прохождение по землям сельскохозяйственных предприятий линейных объектов и их охранных зон, приводит к появлению недостатков землепользований (чересполосица, вклинивание и т.д.), дополнительным затратам на холостые проезды сельскохозяйственной техники с участка на участок, повороты и заезды агрегатов при выполнении полевых механизированных работ, росту транспортных затрат вследствие разобщенности и расчлененности массивов. Все это, в конечном итоге, приводит к увеличению стоимости сельскохозяйственной продукции, снижению объемов производства.

По данным проведенных А.В. Климовой и И.А. Алтуховым [5] исследований, доля земель сельскохозяйственных предприятий, ограниченных в использовании только охранными зонами магистральных трубопроводов и придорожными полосами автомобильных дорог общего пользования находится в пределах от 15 до 60 % их площади.

И, наконец, владельцы линейных объектов вправе, в случае аварии, необходимости ремонта и т.п. использовать прилегающие земельные участки для проведения соответствующих работ.

Таким образом, учитывая все вышеперечисленные факторы, представляется целесообразным использовать участки в пределах охранных зон газопроводов на праве сервитута – ограниченного пользования чужим земельным участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута (в нашем случае – сетевые организации, в пользу которых устанавливается данное право), и собственником земельного участка (сельскохозяйственные предприятия) и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество [1] в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после чего он и вступает в силу [2].

В настоящее время, применение сервитутов для регулирования взаимоотношения между сельскохозяйственными организациями и собственниками газопровода практически повсеместно отсутствует. Важнейшей причиной этого является необходимость заключения соответствующих договоров, а так как линейные объекты проходят, как правило, по земельным участкам значительного числа собственников, то оформление документов может занять длительный промежуток времени; и в случае, если с кем-то из собственников не удастся прийти к соглашению, вопрос будет решаться в судебном порядке, что также увеличит время и затраты на его решение [9].

Большинство исследователей данного вопроса сходятся во мнении, что поскольку владелец земельного участка, по которому проходит газопровод и его охранная зона, обременен различными издержками (необходимость сохранения почвенного плодородия, снижение урожайности сельскохозяйственных культур) и несет определенные затраты (земельный налог, страховые платежи и т.п.), необходимо часть из них переложить на организацию – собственника газопровода. Правомерность взимания сервитутной платы утверждена Гражданским кодексом РФ: «собственник земельного участка, обремененного сервитутом, также вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование данным участком» (п. 5, ст. 274).

В настоящее время законодательно утвержденных и при этом практически применяемых методик расчета соразмерной платы за использование земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории, и в т.ч. в охранных зонах трубопроводов не существует.

Нами, на примере участка газопровода высокого давления протяженностью 113 м, проходящего по территории СПК «Ждановский» Кстовского района Нижегородской области проведен анализ и сравнение четырех предлагаемых методических подходов к расчету убытков; сделана попытка выявить их достоинства, недостатки и найти оптимальный подход к исчислению соответствующих соразмерных компенсационных платежей. Ширина охранной зоны - по 50 м в обе стороны от оси; в границах санитарно-защитной зоны расположены пахотные земли общей площадью 0,56 га.

Первая методика разработана преподавателями кафедры экономики АПК Воронежского ГАУ и в состав выплаты включает:

1) компенсационные платежи за убытки сельскохозяйственного производства от функционирования инженерных сетей;

2) ежегодную арендную плату в пользу предприятия-собственника земли [6].

В соответствии с предложенной методикой из-за труднопроходимых преград, вызванных прокладкой трубопроводов, среднее расстояние перевозки грузов (с.-х. продукции) по территории сельскохозяйственного предприятия увеличится на 0,1 км. Общая площадь предприятия, по территории которого проходит газопровод, составляет 3506 га.

Примем грузоемкость территории 21 т на 1 га, тариф на перевозку грузов — 9,6 руб. за 1 ткм. Тогда увеличение внутрихозяйственных транспортных затрат составит $0,56 \times 9,6 \times 21 \times 3506,1 \times 0,1 = 39,6$ тыс. руб.

В результате проложения газопровода ухудшилась конфигурация полей, уменьшилась длина гона сельскохозяйственной техники; вдоль санитарно-защитной зоны трубопровода появились дополнительные дороги, зоны недопашки и недосева. Ширина дороги вдоль санитарно-защитной зоны газопровода составляет 4 м. Тогда из оборота будет исключено 0,05 га пашни на всей протяженности газопровода. При урожайности зерновых 30 ц/га, закупочной цене (пшеница 3 класса) 590 руб./ц, стоимость потерянной продукции составит $0,05 \times 30 \times 590 = 0,9$ тыс. руб.

В 5-метровой зоне, примыкающей к дороге, из-за повреждения посевов в поворотной полосе снижение урожайности составит 20%. Общая стоимость потерь продукции составит $0,05 \times 0,2 \times 30 \times 590 = 0,2$ тыс. руб.

Кроме того, дополнительные затраты на холостые повороты и заезды тракторных агрегатов составят $1,8 \times 0,56 \times 3506 = 3,5$ тыс. руб.

Таким образом, только учет вышеуказанных факторов приведет к установлению разового компенсационного платежа в охранной зоне, который будет равен $9,6 + 39,6 + 0,2 + 3,5 = 52,9$ тыс. руб.

Если считать, что кадастровая стоимость 1 га необремененной пашни составляет 20,1 тыс. руб., а по данным авторов методики в охранных зонах линейных промышленных объектов ее снижение составляет не менее 20 %, то окончательная кадастровая цена обремененного участка будет равна $0,8 \times 20,1 \times 0,05 = 0,8$ тыс. руб.

Авторами предлагается принять величину сервитутной платы в размере 2 % кадастровой цены участка, следовательно, ее годовой размер составит $0,02 \times 9,7 = 0,02$ тыс. руб.

Другая методика предложена преподавателями Нижегородской ГСХА и в состав платы включает величину:

1) реального ущерба;

2) упущенной выгоды

3) убытков, которые причинены собственнику земельного участка в связи с сокращением возможности выполнять обязательства перед третьими лицами [5].

Данный подход предполагает пошаговый расчет составляющих компенсационных выплат следующими методами.

Определение реального ущерба провели по формуле (1):

$$\text{ПП} = \text{So}_{\text{гр}} \times \text{B} \times \text{K}_c, \quad (1), \quad \text{где}$$

ПП - стоимость потерь продукции в охранной зоне газопровода, тыс. руб.;

So_{гр} – площадь сельскохозяйственных угодий в границах зоны, га;

B - выручка от реализации продукции в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий по хозяйству в среднем за пять лет, предшествующих обременению земельного участка сервитутом, руб.;

K_c – коэффициент, выражающий потери продукции в охранной зоне в зависимости от с.-х. культуры и величины вносимых удобрений, который по данным проведенных авторами исследований составил 0,4.

Таким образом, величина реального ущерба, который предлагается выплачивать разово, в первый год установления сервитута, составит $0,05 \times 30 \times 590 \times 0,4 = 0,36$ тыс. руб.

Расчет упущенной выгоды пользователей земельных участков осуществляли по формуле (2):

$$\text{УВ} = \text{ПП} \times \text{M}_t, \quad (2), \quad \text{где}$$

УВ - упущенная выгода сельскохозяйственного производителя в результате обременения его земель сервитутом, тыс.руб.

M_t – мультиплицирующий множитель, который определяется по формуле (3):

$$\text{M}_t = [(1+E)]^t, \quad t=0,1,2,3\dots T, \quad (3), \quad \text{где}$$

E- норма дисконта, включающая минимальную норму, прибыли на капитал (для сохранения позиции на рынке должна быть не менее 6%), коэффициент инфляции (по официальным данным за 2015 г. составил 11,4%); фактор риска (15%); фактор неопределенности /минимальная ликвидность (40%); безрисковую ставку (0,8%).

Таким образом, $E=0,06+0,11+0,15+0,4=0,72$; следовательно, величина упущенной выгоды во второй год установления сервитута составит 2,96 тыс. руб., в третий – 5,1 тыс. руб., в четвертый – 7,8 тыс. руб., в пятый – 10,3 тыс.руб.

Упущенную выгоду предлагается рассчитывать на четыре года (со второго по пятый) и раз в пять лет делать ее пересчет (дисконтирование) с учетом реальных условий хозяйствования. Возможна ее ежегодная выплата или выплата разовым платежом за пять лет.

Поскольку по материалам предоставленной ежегодной отчетности с.-х. предприятие не имеет обязательств перед третьими лицами, последняя составляющая компенсационной выплаты в данной работе на рассчитывается.

Третья методика разработана Е.Н. Быковой и В.В. Бутиной и основана на определении величины снижения кадастровой стоимости земель с.-х. назначения в границах охранной зоны трубопровода в результате возникающих ограничений в их использовании.

Рассматриваемый подход основывается на изучении факторов, влияющих на снижение кадастровой стоимости земель с.-х. назначения в границах охранной зоны газопровода в результате возникающих ограничений в их использовании.

Предлагаемая авторами формула расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом указанного коэффициента, который отражает снижение дохода (увеличение затрат) в границах охранной зоны газопровода следующая:

$$K_{\text{ст.с.огр}}=K_{\text{ст}}\times k, \quad (4), \quad \text{где}$$

$K_{\text{ст.с.огр}}$ – кадастровая стоимость земельного участка с ограничениями, тыс. руб.;

$K_{\text{ст}}$ – кадастровая стоимость земельного участка без ограничений, тыс.руб.;

k – коэффициент, учитывающий влияние ограничений на стоимость участка.

Кадастровая стоимость участка определяется по формуле (5):

$$K_{\text{ст}}=\text{УПКСт}\times S_{\text{огр}}, \quad (5), \quad \text{где}$$

где $K_{\text{ст}}$ – кадастровая стоимость земельного участка, тыс.руб.;

УПКСт – удельный показатель кадастровой стоимости земель, определенный в результате проведения кадастровой оценки земель, руб./кв.м;

$S_{\text{огр}}$ – площадь земельного участка с ограничениями в использовании, га;

Расчетная величина кадастровой стоимости земельного участка в границах охранной зоны (без учета ограничений) составит $21,1\times 0,05=1,1$ тыс.руб.

Авторами методики предлагается учесть такие как коэффициенты, как устройство заграждений и других препятствий, временных строений, заборов, земляные работы на глубине более 0,3 м (на пашне 0,4 м); для подземных коммуникаций, складирование материалов, удобрений и др. В результате, расчеты показали, что кадастровая стоимость земельного участка в границах охранной зоны с учетом ограничений снизится практически в 3,5 раза. Для компенсации этого снижения авторами предлагается ежегодно возмещать не менее 50% от первоначальной кадастровой стоимости обремененного земельного участка [4]. Таким образом, величина ежегодных выплат будет постоянной и изменяется только при проведении нового этапа кадастровой оценки земель.

Четвертая методика разработана Д.В. Андроповым, который предлагает компенсационные платежи определять методом перераспределения земельного налога между заинтересованными сторонами.

Автор подхода предлагает определять компенсационные платежи за ограничение использования земель в границах охранной зоны газопровода методом перераспределения земельного налога по следующей формуле (6):

$$\text{КП}_{\text{зн}}=3\text{Н}/k, \quad (6), \quad \text{где}$$

$\text{КП}_{\text{зн}}$ – величина снижения земельного налога за земельные участки в границах охранной зоны, тыс. руб.;

3Н – величина земельного налога без учета соответствующих ограничений, тыс. руб.;

k - средневзвешенный коэффициент снижения земельного налога, который по данным автора составляет 1,18.

Таким образом, величина снижения земельного налога в границах охранной зоны магистрального газопровода составит 0,4 тыс. руб.; эту сумму предлагается ежегодно выплачивать в качестве компенсационных платежей с.-х. организации сетевой компанией.

В таблице представлены итоговые расчетные значения выплат, полученные путем применения четырех предлагаемых методических подходов к расчету компенсационных выплат за ограниченное использование земельных участков в пределах охранной зоны газопровода.

Таблица 1. Итоговые значения компенсационных платежей, рассчитанные четырьмя методическими подходами

<i>Единовременная выплата в год установления (регистрации) сервитута, тыс. руб.</i>			
1 методика	2 методика	3 методика	4 методика
52,9	0,36	0,55	0,40
<i>В расчете на 1 га обремененной площади</i>			
1058	7,2	11	8,0
<i>Ежегодная выплата собственнику с.-х. участка, тыс. руб.</i>			
1 методика	2 методика	3 методика	4 методика
0,02	2,96	0,55	0,40
<i>В расчете на 1 га обремененной площади</i>			
0,4	59,2	11	8,0

Единовременная выплата в год установления (регистрации) сервитута, рассчитанная по первой методике, в 147 раз больше, чем аналогичная выплата, определенная вторым способом, в 96 раз больше рассчитанной выплаты по третьей методике и 132 раза больше выплат, определенных по четвертой методике – рис. 1.

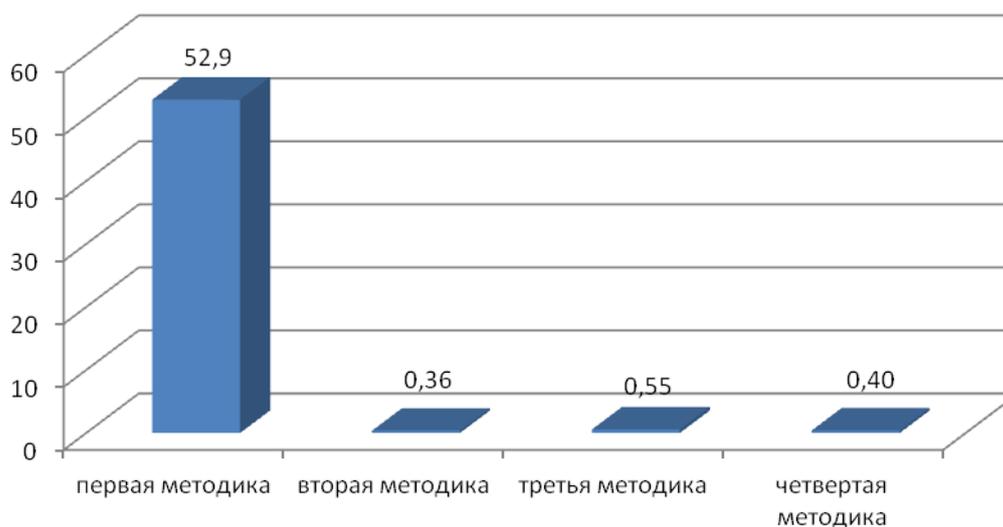


Рисунок 1. Величина компенсационной выплаты в *первый* год регистрации сервитута, тыс. руб.

Ежегодный платеж от обременения земельного участка охранной зоной магистрального газопровода, рассчитанный вторым методическим подходом, уже во второй год в 148 раз больше, нежели в первом случае, в 6 раз больше, чем в третьем и в 7 раз больше, чем в четвертом – рис. 2.

Таким образом, по нашему мнению, применение первой методики расчета оптимальнее, если сервитут устанавливается на недлительный промежуток времени (от года до трех лет). Вторая же методика предпочтительнее в случае долговременных сервитутных отношений (на срок более трех лет).

Кроме того, возможно сочетание первого и второго методических подходов в случае, если с.-х. организация приведет неоспоримые доказательства значительного нарушения целостности своей территории прохождением по ней магистрального газопровода и его охранной зоны.

В данном случае компенсационные выплаты за первые пять лет могут составить 79,1 тыс. руб.

Расчетные выплаты, полученные при расчете третьим и четвертым способами, не покрывают убытков, которые с.-х. предприятие несет в связи с прохождением охранной зоны трубопровода.

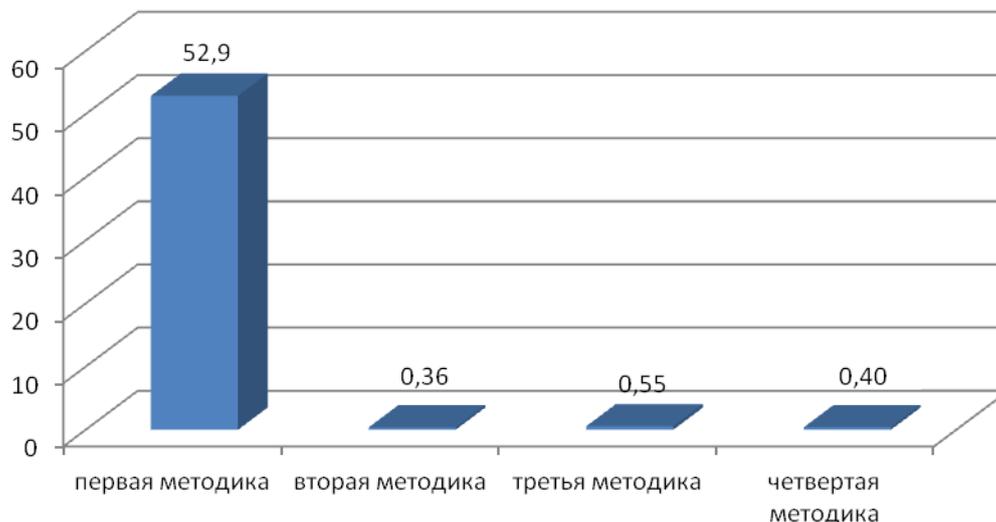


Рисунок 2. Величина компенсационной выплаты во *второй год* регистрации сервитута, тыс. руб.

Таким образом, нами и другими исследователями доказано, что в границах охранных, санитарно защитных и пр. зон линейных промышленных объектов с.-х. предприятия несут убытки, связанные с ограничением и запретом некоторых видов сельскохозяйственной деятельности, появлением изрезанности, мелкоконтурности угодий и, соответственно, к трудностям в обработке земель. Эти убытки должны быть компенсированы лицами, в пользу которых устанавливаются ограничения в использовании земель. Авторы предлагают различные подходы; нами проанализированы четыре из них. Выявлены их достоинства и недостатки путем расчета выплат на конкретном примере – газопроводе высокого давления в границах СПК «Ждановский» Кстовского района Нижегородской области.

Исследования в данной области актуальны сейчас и не потеряют своей актуальности в будущем. Необходимо разрабатывать и применять на практике методики, которые будут учитывать интересы, как собственников объектов, так и реальный ущерб, наносимый сельским товаропроизводителям. И роль землеустройства при этом также, несомненно, велика.

Литература

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ [ред. от 06.04.2015] – [Электронный ресурс] – URL: www.consultant.ru (дата обращения 10.02.2016).
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ [ред. от 31.12.2014] – [Электронный ресурс] – URL: www.consultant.ru (дата обращения 10.02.2016).
3. Актуальные вопросы оформления прав на линейные объекты. [Текст]: [Электронный ресурс] – URL: <http://www.sibusom.ru> (дата обращения 08.02.2016).
4. Быкова, Е.Н. Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом обременений в их использовании [Текст] / Е.Н. Быкова, В.В. Бутина - [Электронный ресурс] – URL <http://cyberleninka.ru> (дата обращения 13.02.2016).
5. Климова, А.В. Реализация экономических интересов сельскохозяйственных организаций при установлении земельных сервитутов [Текст] / А.В. Климова // Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. – Н.Новгород, 2011. - 27 с.

6. Официальный сайт кафедры экономики АПК Воронежского ГАУ [Текст]: [Электронный ресурс] – URL: <http://www.refsru.com/referat-8517-6.html> (дата обращения 15.02.2016).

7. Пономарев, М.В. Правовое регулирование возмещения вреда окружающей среде при строительстве, реконструкции и эксплуатации линейных объектов [Текст]: [Электронный ресурс] – URL: <http://ano-epicentr.ru> (дата обращения 13.02.2016).

УДК 332.3 (470.325)

Рак И.В., Ширина Н.В.

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДСКИХ (СЕЛЬСКИХ) ПОСЕЛЕНИЙ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ (НА ПРИМЕРЕ МАЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ)

*ФГБОУ ВО «Белгородский государственный аграрный университет
имени В.Я. Горина»*

Аннотация: выявлены проблемы при инвентаризации земель Белгородского района Белгородской области, связанные с неисполнением распоряжения администрации Белгородского района Белгородской области №198 от 11 февраля 2014 года «Об инвентаризации земель на территории Белгородского района».

Ключевые слова: инвентаризация земель, картографическая основа, баланс земель, упорядочение земельных правоотношений.

LAND INVENTORY OF THE URBAN (RURAL) SETTLEMENTS OF THE BELGOROD DISTRICT OF THE BELGOROD REGION (ON THE EXAMPLE OF MAY RURAL SETTLEMENT)

Abstract: the problems identified in the inventory of lands of Belgorod region, Belgorod region, associated with fulfillment of the order of administration of the Belgorod district of the Belgorod region No. 198 dated 11 February 2014 "On land inventory on the territory of Belgorod region"

Keywords: inventory of lands, cartographic base, land balance, regulation of land relations.

Одним из наиболее важных землеустроительных мероприятий является инвентаризация земель. В связи с тем, что в последнее время большое внимание уделяется урегулированию и усовершенствованию земельных отношений, этот вид деятельности становится все более востребованным. Поэтому целью работы было изучение мероприятий по инвентаризации земель в целях упорядочения земельных правоотношений на территории Белгородского района. По результатам инвентаризации земель должны быть получены данные об использовании земель и состоянии земельной собственности, а именно, местоположение, состав ЗУ, его принадлежность и функциональное назначение. В связи с этим четко определены цели проведения инвентаризации земель.

Материалы, полученные в процессе инвентаризации земель, предназначаются для уточнения данных о количественном и качественном состоянии земель, использования при проведении землеустройства и составления планов объектов землеустройства (планов поселений), базовых планов и карт, организации контроля за использованием и охраной земель.

По российскому законодательству субъекты РФ могут устанавливать свой порядок проведения инвентаризации земель. Поэтому в 2014 г. администрацией Белгородского района было издано Распоряжение №198 «Об инвентаризации земель на территории Белгородского района», которым были утверждены методические указания по проведению инвентаризации земель.

Данные методические указания были разработаны с целью упорядочения земельных правоотношений на территории Белгородского района, осуществления более эффективного

контроля за использованием земельных участков, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления (рис. 1).

Методические указания по инвентаризации земель городских (сельских) поселений Белгородского района Белгородской области разработаны в целях проведения на территории городских (сельских) поселений мероприятий по инвентаризации земель, порядок этих мероприятий приведен на рис. 2.

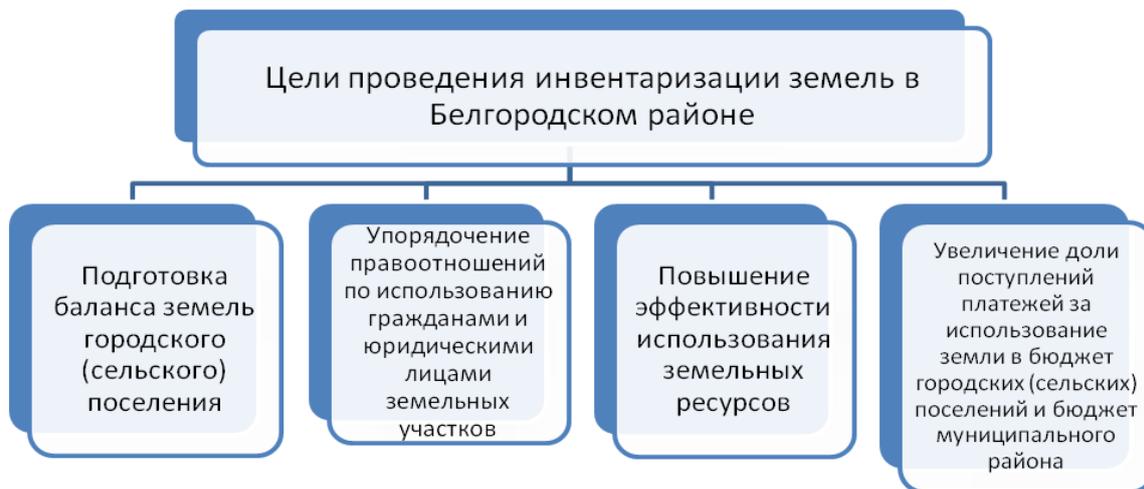


Рисунок 1. Цели проведения инвентаризации земель в Белгородском районе

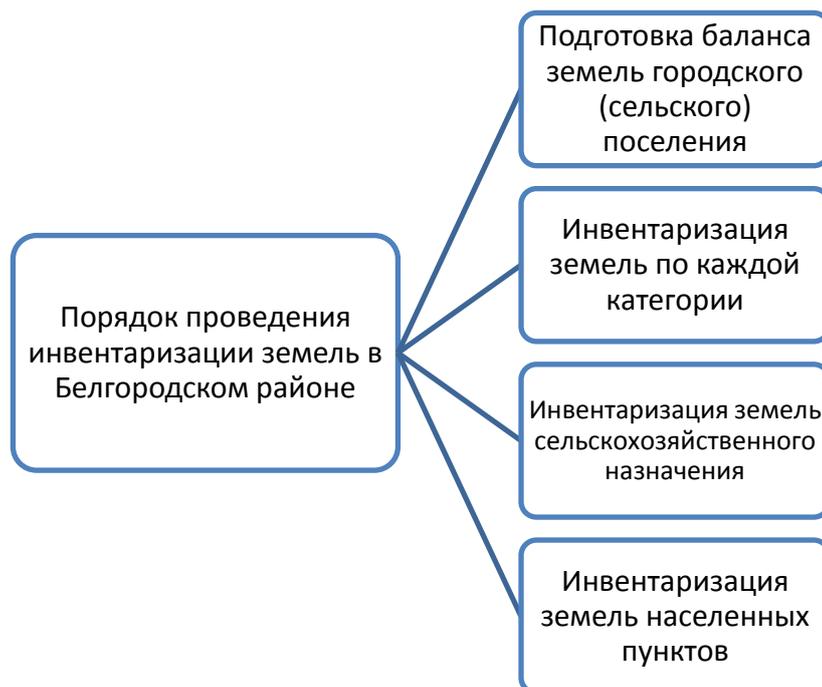


Рисунок 2. Основные этапы проведения инвентаризации земель в Белгородском районе (распоряжение администрации Белгородского района Белгородской области №198 от 11 февраля 2014 года «Об инвентаризации земель на территории Белгородского района»)

Далее нами был проведен анализ и даны основные характеристики Белгородского района в виде состава района, его площади и численности населения на 2015 г. Также был изучен земельный фонд района и отмечено, что преобладают земли сельскохозяйственного назначения (65%), при этом в составе земель населенных пунктов (21%) также преобладают сельскохозяйственные угодья (76,3%).

Итак, методические указания определили Основные этапы проведения инвентаризации земель в Белгородском районе. Первым из них является **подготовка баланса земель**. Нами была разработана технологическая схема реализации этого этапа.

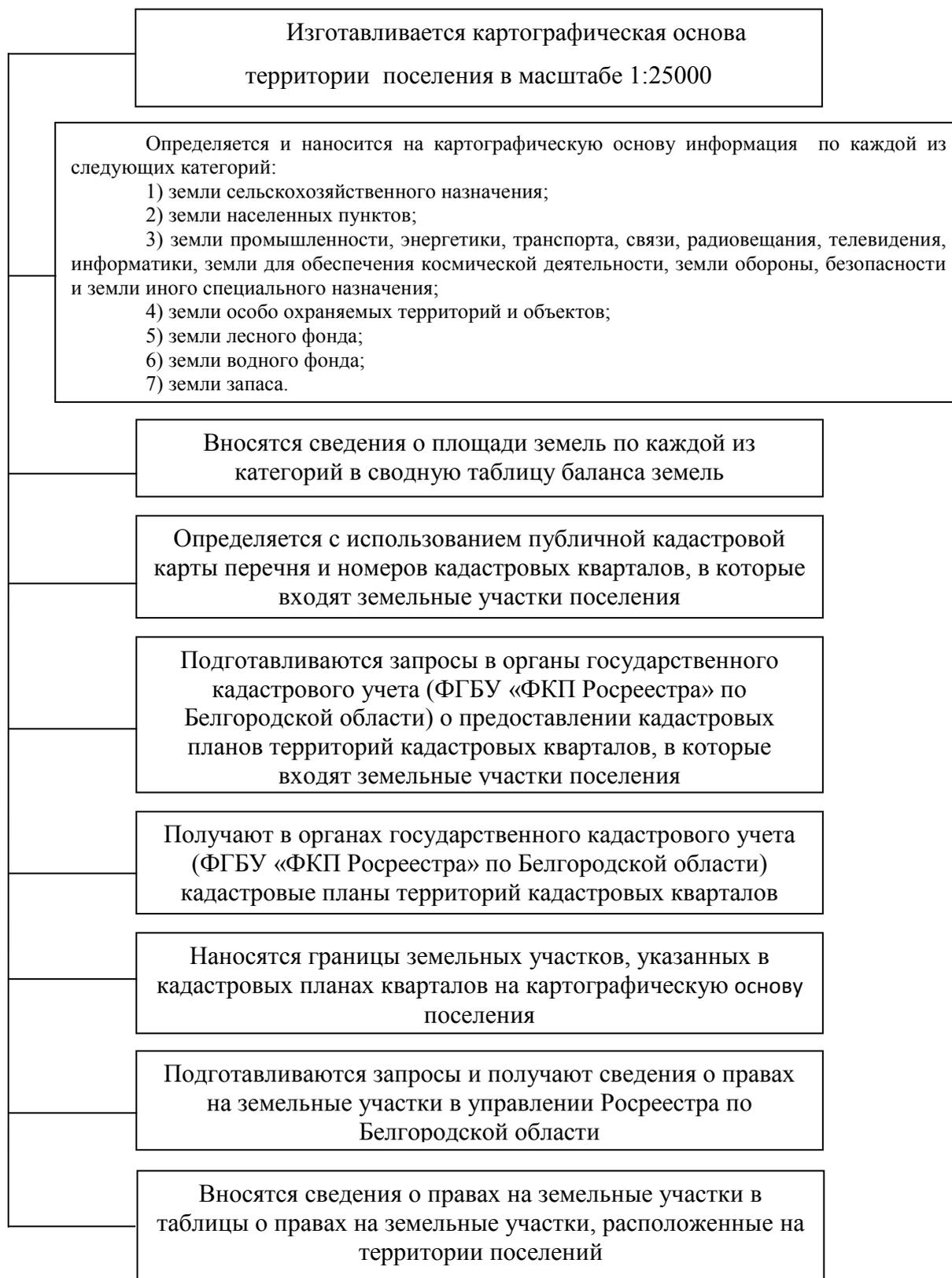


Рисунок 3. Порядок подготовки баланса земель

Изначально должна быть разработана картографическая основа в электронном виде, на нее наносятся сведения по каждой категории земель, которые формируются

администрациями и запрашиваются в кадастровой палате и Росреестре по Белгородской области.

Нами был проведен анализ исполнения данного пункта.

Как мы выяснили, не все поселения разработали и ведут картографический материал в электронном виде, что не является эффективным, На наш взгляд это является недостатком, так как не позволяет оперативно отображать актуальную информацию. Необходимо предусмотреть мероприятия.

Только в Майском СП ведется отражение результатов инвентаризации в электронном виде. Поэтому далее в работе более подробно будет рассмотрено данное поселение.

Балансы в табличной форме по итогам 2014 года были представлены поселениями Белгородского района, по результатам был сделан сводный баланс земель Белгородского района.

Можно заметить, что наблюдается расхождение в данных ГКН (Росреестр) и данных, полученных по результатам инвентаризации. Это говорит о том, что в государственной информационной системе содержится недостоверная информация о земельном фонде Белгородского района, а, следовательно, невозможно реально оценить денежные поступления в бюджеты разных уровней в виде налогов на землю и запланировать мероприятия по развитию территорий.

Таблица 1. Баланс земель Белгородского района (разные источники)

№ п/п	Категория земель	Площадь, га	Данные Росреестра	Разница с Росреестром	Инвентаризация района старая
1	Земли сельскохозяйственного назначения	96094,9306	100336	4241,0694	101852
2	Земли населенных пунктов	36498,1947	32926	-3572,1947	31478
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	2348,7087	2204	-144,7087	2133
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	112,007	31	-81,007	31
5	Земли лесного фонда	10386,97	11065	678,03	11065
6	Земли водного фонда	1605,21	909	-696,209	909
7	Земли запаса	2	2	0	2
ИТОГО:		147473	147473	0	147470

Следующим этапом является инвентаризация земель с/х назначения. По результатам инвентаризации также была составлена сводная таблица.

Основную долю занимают пашни. Заметим, что основным правообладателем сельхозугодий является субъект РФ, а именно Белгородская область (государственная собственность). Далее проводилась инвентаризация земель населенных пунктов. Можно отметить, что на территории Белгородского района большой процент площадей занимают депрессивные (свободные) площадки. При этом самые большие площади таких площадок расположены в Новосадовском и Майском сельском поселении. В перспективе депрессивные площадки могут стать инвестиционными, если администрации поселений рационально будут использовать эти земельные участки.

Значительную часть в структуре земель населенных пунктов занимают земельные участки, предназначенные для ИЖС, строительство на которых *не ведется*. Следовательно, земельные участки не используются по целевому назначению и бюджет имеет недобор по налоговым платежам.

Рассмотрим более детально мероприятия по инвентаризации земель на примере Майского сельского поселения.

В сумме общая площадь поселения составила 5967,24 га, из которых 5324,11 га, т.е. 89 % от общей площади облагается налогами. Так как достаточно высокий процент земель облагается налогом, необходимо вести контроль за использованием земель и инвентаризацию.

На первом этапе был подготовлен баланс земель Майского сельского поселения. Вносились сведения о площади земель по каждой категории, по публичной кадастровой карте определялся перечень кадастровых кварталов, в которые входят земельные участки поселения.

Далее делали запросы в ФКП Росреестра по Белгородской области о предоставлении кадастровых планов территорий (КПТ) кадастровых кварталов, в которые входят земельные участки поселения, а также запросы в управление Росреестра о правах на земельные участки, расположенные на территории поселения.

По полученным сведениям наносились границы земельных участков на картографическую основу поселения.

По результатам инвентаризации земель была разработана картографическая основа Майского сельского поселения, где нанесены границы земель, отнесенных к каждой категории. Можно отметить, что на территории Майского сельского поселения расположены пашни (2987,27 га), также имеются государственные неразграниченные земли в виде пастбищ и сенокосов (331,33 га). Другие сельхозугодия отсутствуют.

Также при инвентаризации земель населенных пунктов должна быть разработана картографическая основа с границами земельных участков, отнесенных к разным категориям. В Майском сельском поселении данный картографический материал отсутствует. Поэтому нами на основе результатов инвентаризации разработан картографический материал, который может использоваться администрацией Майского сельского поселения и Белгородского района.

Таким образом, нами были изучены мероприятия по инвентаризации земель в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными распоряжением администрации Белгородского района в 2014 г. Результаты выполнения каждого этапа сведены нами в общую таблицу по всем поселениям. Заметим, что не все этапы выполнены, а следовательно администрациям необходимо предусмотреть мероприятия по финансированию и выполнению этих этапов. Данный анализ является практическим материалом, который может использоваться администрацией Белгородского района для контроля за выполнением распоряжения.

Литература

1. Распоряжение администрации Белгородского района от 11.02.2014 г. № 198 «Об инвентаризации земель на территории Белгородского района». URL: <http://belg-gov.ru/doc/29863>.

Суриков Е.О., Степанова Е.А.

ФОРМИРОВАНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В КВАРТАЛЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»

Аннотация: в данной работе представлена характеристика и проведён анализ застроенных территорий Санкт-Петербурга на основе статистических данных, определено понятие жилой застройки и её классификации и формирование рационального землепользования в квартале многофункциональной застройки.

Ключевые слова: мегаполис, планирование территории, жилая застройка, рациональное землепользование.

ORGANIZATION OF RATIONAL LAND TENURE IN MULTIFUNCTIONAL DEVELOPMENT QUARTER

Abstract: in this paper, introduced the characteristic and the analysis of built-up areas of Saint-Petersburg on the basis of statistical data, defines the concept of residential development and its classification and the formation of rational land use in multifunctional block of buildings.

Keywords: megalopolis, territory planning, residential development, rational land use.

В настоящее время в условиях постоянно возрастающего миграционного притока населения в мегаполисы особо актуальным вопросом является проведение исследований застроенных территорий городов, а также их размещения и формирования. Важнейшим аспектом изучения застроенных и застраиваемых территорий мегаполиса является рассмотрение динамичного функционирования существующей жилой застройки современного города и дальнейшего развития территорий, предназначенных для размещения зон жилой, общественно-деловой и рекреационной застроек.

Научно обоснованное расположение зон жилой, общественно-деловой и рекреационной застроек является наиболее актуальным вопросом для развития любого мегаполиса, так как эти зоны оказывают непосредственное влияние на расселение населения города, а также обеспечивают надлежащие социальные условия.

Целями и задачами проведения данного исследования являются:

- анализ застроенных территорий Санкт-Петербурга;
- характеристика застраиваемых территорий мегаполиса;
- анализ состава застраиваемых территорий города и различных зон застройки;
- рассмотрение и анализ статистических данных притока населения в мегаполис на примере Санкт-Петербурга;
- определение понятия жилой застройки в условиях города.

В данной работе нами рассмотрены особенности территориального состава застраиваемых и застроенных зон современного Санкт-Петербурга. При выполнении работы использованы монографический, статистический методы научного исследования, а также метод моделирования процессов.

В настоящее время под термином «мегаполис» следует понимать наиболее крупную, высоко урбанизированную форму расселения, исторически образовавшуюся путём слияния двух и более близкорасположенных городских агломераций.

В свою очередь, под городскими агломерациями следует понимать совокупность городских массивов, исторически объединившихся в одно целое на фоне устойчивых и интенсивных культурно-бытовых, хозяйственных и трудовых условий. Чаще всего

формирование агломерации связывают с развитием и увеличением городов-спутников рядом с крупными городами, а также промышленными районами с высокой плотностью населения.

Под понятием «городской агломерации» имеется ввиду сложная, динамичная, многокомпонентная система, состоящая из множества компактно объединённых населённых пунктов связанных интенсивными социальными и экономическими связями. Само образование городских агломераций является одним из основных показателей развития урбанизации. Принято различать два вида городских агломераций:

1. Моноцентрические городские агломерации – представленные формированием скопления населённых пунктов вокруг одного города-ядра.

2. Полицентрические городские агломерации – представленные несколькими отдельными городами-ядрами, связанными между собой.

Санкт-Петербург следует рассматривать как моноцентрический вид городской агломерации, так как исторически сложившийся путь развития города повлиял на его современный вид.

Главной особенностью, отличающей мегаполис от прочих городов, является высокий уровень урбанизации и сложная структура, состоящая из множества городских образований. Согласно статистическим данным на 2015 год более 70% населения страны проживает в городах, и большая его часть сосредоточена именно в городах-мегаполисах, таких как Москва и Санкт-Петербург. На данный момент в Санкт-Петербурге проживает более 5 миллионов человек и населения неумолимо растёт с каждым городом.

Санкт-Петербург – второй по величине город Российской Федерации. Город расположен на северо-западе страны, занимает побережье Финского залива и устье реки Невы, а также многочисленные острова Невской дельты. Согласно статистическим данным Администрации Санкт-Петербурга площадь города на 2015 год составляет 1439 км² из которой около 650 км² территории заняты только почти сплошной застройкой. На данный момент город имеет вытянутую с севера-запада на юго-восток форму и протягивается на расстояние около 90 километров.

По последним данным переписи населения Санкт-Петербурга, без учёта Санкт-Петербургской городской агломерации численность населения города составляет 5225,69 тысяч человек. Согласно инновационному сценарию дальнейшего развития города, отражённого в программе «Стратегия развития Санкт-Петербурга до 2030 года», предполагается, что за последующие 15 лет население города увеличится вплоть до 5,9 миллионов человек.

Площадь Санкт-Петербургской городской агломерации составляет около 11,6 тысяч км². Численность её населения по данным на 2015 год составляет около 5,4 миллионов человек. Санкт-Петербургская городская агломерация является второй по величине агломерацией в Российской Федерации после Московской.

Ссылаясь на данные Генерального плана развития Санкт-Петербурга, можно сказать, что в первую очередь планируется дальнейшее развитие южных и юго-восточный районов. Следует отметить, что такое направление развития обусловлено постоянно растущей численностью населения города Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургской городской агломерации и высокими показателями миграционного потока населения, особенно возросшими за последние годы. Миграционный прирост населения за 2014 год составил 52796 тысяч человек, а за 2015 год 25263 человека. За последние три года население Санкт-Петербурга увеличилось на 93748 человек. Такое значительное увеличение численности населения города непосредственно влияет на его дальнейшее развитие, а главным образом оказывает влияние на развитие зон жилой и рекреационной застроек, а также на виды проводимой застройки и реконструкции ранее застроенных районов.

Затрагивая тему развития современного мегаполиса, следует отметить, что город является очень сложным образованием. Это обусловлено тем, что земли, предназначенные для дальнейшего развития города, инфраструктурно осваиваются с различных сторон и напрямую зависят от определённых функциональных зон.

Функциональные зоны современного мегаполиса не локальны. Зачастую функциональные зоны города расположены в зависимости от отдельно взятого объекта, а не от самой территории, что позволяет территориям, предназначенным для дальнейшего развития города оставаться многофункциональными. Благодаря такому подходу территории города могут осваиваться «послойно» и включать в себя все объекты инфраструктуры, начиная от подземных и заканчивая находящимися на поверхности.

В Генеральном плане развития Санкт-Петербурга можно выделить следующие функциональные зоны, рассматриваемые при планировании дальнейшего развития мегаполиса. В данной работе внимание уделено в основном рассмотрению и развитию жилых зон современного мегаполиса поделенных на:

- зоны застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;
- зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;
- зоны среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В настоящее время в связи с постоянно увеличивающимся притоком населения особо актуальным вопросом является дальнейшее развитие городов, а именно аспекты развития существующей жилой застройки города, дальнейшего развития территорий, предназначенных под застройку объектами жилищного фонда [1].

На примере Санкт-Петербурга следует отметить, что по данным статистики за 2014 год из общей площади застроенных территорий города только 8% площадей занимали земельные участки, предназначенные под многоэтажную жилую застройку. В свою очередь земельные участки, предназначенные под общественно-деловую застройку, занимали 41% застраиваемых территорий, а участки, предназначенные под застройку промышленными объектами, занимали около 51% застраиваемых земель.

Анализируя статистические данные можно с уверенностью сказать, что в настоящее время существующая жилая застройка мегаполиса и дальнейшие перспективы её развития не могут обеспечить объектами жилищного фонда бесконечно растущее население города. Что делает вопрос развития функциональных зон жилой и общественно-деловой и рекреационных застроек наиболее актуальным для дальнейшего развития мегаполиса.

Развитие любого города имеет различные ограничения. Одним из основных ограничений для развития любого крупного города является ограниченность его территории. Город не может быстро увеличивать территорию в соответствии с увеличивающимся притоком населения. Именно поэтому особое значение для развития города занимает разработка многоэтажной квартальной застройки, а также формирование и освоения предназначенной для таковой застройки функциональных зон.

Другим ограничением является экономический аспект развития города. Сам процесс образования и обустройства новых территорий, предназначенных для последующей застройки, проведение комплекса мероприятий по межеванию новых территорий, изменения вида разрешённого использования и категорий земель при таковой необходимости и проведения исследования пригодности земель на территориях планируемой застройки требует огромных капиталовложений, что зачастую оказывается весьма проблематично, особенно в условиях мегаполиса.

Экологическое состояние территорий мегаполиса является следующим ограничением его развития. При развитии и застройке новых территорий необходимо избегать высокой плотности застройки, необходимо комбинировать в новых районах функциональные зоны жилой застройки, общественно-деловой застройки, а зачастую и производственные зоны с

включением необходимой инфраструктуры. Необходимости в формировании новых территорий для развития города опять же связаны с ограниченностью его территорий.

При огромной концентрации населения в мегаполисах ограничением, в настоящее время, выступает усложнение условий логистики. При перенаселённости города инженерные сети, транспортные сети и прочие элементы обслуживающей инфраструктуры теряют возможность обеспечения потребностей населения.

Основой для развития любого современного мегаполиса является рациональное использование земельных участков. В современной интерпретации рациональное землепользование определяется землепользованием, которое не ухудшает количественных характеристик земель. При организации рационального землепользования сохраняются площади земельных угодий и не допускается снижение их качественных характеристик, обеспечивается надлежащее, отвечающее требованиям законодательства, использование земель, осуществляется компактная застройка, не вызывающая ухудшение состояния других природных объектов, обеспечивается целевое и своевременное использование земель, наилучшим образом отвечающее природно-климатическим и географическим свойствам конкретных земельных участков. Рациональное землепользование также означает эффективное использование земельных участков, под которым понимается получение максимальной экономической пользы с единицы площади.

Под жилой застройкой следует понимать участки территории, застроенные или предназначенные для застройки преимущественно или исключительно жилыми домами. На разных иерархических уровнях понятие «жилой застройки» определяется различным содержанием. Для жилых кварталов и микрорайонов таковыми являются территории, застроенные только жилыми домами. Для жилых районов – территории микрорайонов. А также территории жилых кварталов и микрорайонов для территорий, предназначенных под застройку жилыми и общественными зданиями, либо без выделения таковых.

Рассматривая понятие жилой застройки следует рассмотреть типологию градостроительных жилых образований. Под градостроительными жилыми образованиями следует понимать планировочно-целостный фрагмент жилой среды, предназначенный для проживания.

Градостроительные жилые образования, в свою очередь, делятся на следующие типы:

- группа жилых домов – дома, расположенные вблизи друг друга и образующие целостную группу;
- жилой квартал – междуличное пространство, на котором не менее 50% территории занято жилыми домами и придомовыми территориями;
- жилой микрорайон – квартал от 6 до 20 тысяч жителей, в границах которого расположены учреждения и предприятия обслуживания населения;
- жилой район – межмагистральная территория от 25 до 80 тысяч жителей на территории которой размещаются жилые микрорайоны, кварталы, центры периодического обслуживания, коммунальная и рекреационная зоны.

Основную сложность для развития жилой застройки составляет обоснование размещения площадей застраиваемых территорий. Города не имеют возможности настолько масштабно увеличивать территорию и именно поэтому особое значение имеет многоэтажная жилая застройка, так как именно такой тип застройки позволяет максимально увеличить объёмы жилищного фонда, минимизировав использование территории.

Основой любой жилой застройки являются группы жилых домов и в особенности земельные участки под жилыми домами как непосредственное территориальное воплощение жилой застройки. И в данный момент перед государственными органами учёта и регистрации стоит задача формирования таковых земельных участков под жилыми кварталами и группами жилых домов.

Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет понятие многоквартирного жилого дома следующим образом – «многоквартирным жилым домом считает здание, не превышающее трёх этажей, состоящее из одной или более блок-секций,

но не более четырёх, в каждой из которых, в обязательном порядке, должен иметься отдельный подъезд, имеющий выход на территорию общего пользования» [2].

В современной интерпретации понятие многоквартирного жилого дома определяется как здание, состоящее из двух или более квартир, имеющих самостоятельные выходы, либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Зачастую формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом происходит по обрезу фундамента здания и в случае желания собственников помещений в жилом доме приватизировать земельный участок в соответствии с нынешним законодательством земельный участок должен быть образован и передан в собственность жильцов.

В Жилищном кодексе Российской Федерации сказано, что любой житель многоквартирного жилого дома имеет право оформить в собственность часть земли под домом либо вокруг него. Оформление земли в собственность производится только по инициативе самих собственников.

В любом случае создание проекта земельного участка выполняется на основании наличия градостроительного плана земельного участка, наличия результатов инженерных изысканий, наличия технических условий на подключение многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения. Также при создании проекта земельного участка под многоквартирным жилым домом и последующем его формировании должны быть учтены интересы маломобильных групп населения. Основными условиями являются доступность земельного участка для маломобильных групп населения и наличие необходимых приспособлений для их комфортного существования.

Границы участков под многоквартирными жилыми домами формируются согласно определённому перечню принципов:

1. Границы приватизированного земельного участка под многоквартирным жилым домом и прочих объектов недвижимости, попадающих в вышеупомянутые границы, устанавливаются с учётом красных линий. Обязательным условием является учёт смежных земельных участков, проходов и проездов, существующих естественных границ земельных участков, границ отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций, если градостроительные требования не устанавливают обратного.

2. В границы приватизированного земельного участка под многоквартирным жилым домом включаются все объекты недвижимости, а также подъезды и проходы к ним.

3. Установление границ приватизированного участка под многоквартирным жилым домом осуществляется с учётом интересов и прав прочих лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах вышеупомянутого земельного участка, частями подземного и наземного пространства, проходами и проездами к определённым объектам вне вышеупомянутого земельного участка при условии отсутствия возможности осуществления доступа к ним другим путём и необходимым объектам общественного использования при помощи установления государственным органом местного самоуправления публичного сервитута с учётом градостроительных нормативов.

4. Границы земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимости, предназначенные для электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также границы зон действия публичных сервитутов в пределах жилых кварталов либо микрорайонов предназначенные для обеспечения беспрепятственного обслуживания вышеупомянутого имущества должны быть установлены государственными органами местного самоуправления в составе проектов межевания земель с учётом действующих нормативов градостроительного проектирования.

5. Земельные участки, на которых расположены спортивные и детские площадки, проходы и проезды, прочие площади, скверы, бульвары, набережные, площади, занятые

водными объектами, пляжами и прочими общественными местами не подлежат приватизации. Также приватизации не подлежат земельные участки, ранее зарезервированные для государственных, либо муниципальных нужд.

6. Размеры приватизируемого земельного участка рассчитываются на основании площади земельного участка, занимаемого самим многоквартирным жилым домом и иных объектов недвижимости, находящихся в составе вышеупомянутого дома и территорий необходимых для их обслуживания. Обязательными к исполнению являются нормы, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации, противопожарными постановлениями, санитарными требованиями, которые направлены на обеспечение благополучного проживания жильцов в многоквартирном жилом доме.

7. В случаях, когда размеры земельного участка не могут быть установлены в соответствии с размерами земельного участка, на котором располагается многоквартирный жилой дом, увеличение площади участка за счёт смежных земельных участков не допускается и границы земельного участка под многоквартирным жилым домом устанавливаются в зависимости от фактически существующих границ.

8. Излишки территории могут быть переданы собственникам, проживающим в многоквартирном жилом доме, в аренду только при наличии условия, что данная территория, в соответствии с действующей градостроительной документацией, не может быть использована в качестве самостоятельного объекта.

Постановка приватизированного земельного участка под многоквартирным жилым домом осуществляется только при наличии утверждённого проекта межевания территории, в границах которых расположен многоквартирный жилой дом.

Формирование земельных участков может осуществляться с включением дворовой территории и исключая дворовую территории. Вторым вариантом чаще всего применяется, когда многоквартирный жилой дом находится на ещё не размежёванной территории, в таком случае границы земельного участка устанавливаются «по обрезу фундамента» многоквартирного жилого дома. В иных случаях границы приватизируемых земельных участков устанавливаются в соответствии с фактически существующими границами и размерами земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом.

По результатам выполнения исследования были сделаны следующие выводы:

1. Современный мегаполис, его территория и её зонирование является очень сложной, многофункциональной, динамично развивающейся системой с ограниченным и востребованным территориальным ресурсом.

2. Территория современного мегаполиса представлена функциональными зонами жилой застройки, зонами общественно-деловой застройки, производственными зонами, зонами инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта, рекреационными зонами, зонами специального назначения и перечнем всей необходимой инфраструктуры, обеспечивающей обслуживание данных зон.

3. Наиболее важной для современного мегаполиса и развивающейся функциональной зоной является зона жилой застройки, территориально воплощающаяся в объектах индивидуальной жилой застройки, малоэтажной жилой застройки, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением необходимой обслуживающей инфраструктуры, а также в каждом земельном участке под отдельно взятым объектом жилищного фонда.

4. Оптимальное и научно обоснованное размещение земельных участков под каждым объектом жилищного фонда неразрывно связано с территориальным развитием мегаполиса, с оптимизацией территории города в связи со значительной востребованностью территорий и развитием возможностей последующей застройки.

Литература

1. Сулин М.А., Шишов Д.А. Основы земельных отношений и землеустройства: учебное пособие — СПб.: Проспект науки, 2015. — 320 с.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ в ред. от 30.12.2015: с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016.
3. Малоян Г.А. Основы градостроительства: учебное пособие — М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2004. — 120 с.
4. Георгиева Т.П. Агломерации в России: Когда практика опережает теорию // ИД «Бюджет». — №4. — 1 апреля 2016.
5. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б.. Современный экономический словарь. — М.: ИНФРА-М., 1999. — 479 с.
6. Мазур И.И., Чусаков А.Н. Глобалистика: Энциклопедия — М.: Издательство Радуга, 2003. — 1328 с.
7. Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга // <http://gov.spb.ru>. (дата обращения 20.05.2007).

Материалы публикуются в авторской редакции.
Редакционная коллегия не несет ответственности
за достоверность публикуемой информации

Компьютерная верстка И.В. Мирошниченко
Выпускающий редактор Н.К. Потапов

Подписано в печать 16.06.2016. Уч.-изд. л. 5,8
Усл. печ. л. 5,8. Тираж 500 экз. заказ №
308503, п. Майский Белгородской области
Белгородский государственный аграрный университет имени В.Я. Горина
Типография Белгородского ГАУ